RAPPORT DE PRESENTATION

LES DISPOSITIONS DU PLU

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 11683 du 27 Janvier 2014 mettant en compatibilité le Plan local d'Urbanisme

JANVIER 2014

Direction Habitat Urbanisme
16 boulevard Félix Faure
93600 Aulnay-sous-Bois

SOMMAIRE

1 Le respect des trois objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme 7

1.1. Un projet fondé sur le respect des trois objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme 7

1.2. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain, le développement de l'espace rural, d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant le principe du développement durable 8

1.3. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain 9

1.3.1. En matière de diversité des fonctions urbaines 9

1.3.2. En matière de mixité sociale de l'habitat 9

1.3.3. L'évolution de la population, de l'emploi et l'équilibre entre l'emploi et l'habitat 10

1.3.4. Les moyens de transport et la gestion des eaux 11

1.4. La protection de l'environnement 11

1.4.1. L'utilisation économe de l'espace 12

1.4.2. La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air 13

1.4.3. La préservation de l'eau, du sol et du sous-sol, la prévention des risques naturels prévisibles 14

1.4.4. La prévention des risques technologiques 15

1.4.5. La réduction des nuisances sonores 15

2 L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes visés à l'article L.122-4 et R.122-6 du code de l'environnement 17

2.1. La compatibilité avec le Schéma directeur de La Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994 17

2.1.1. Les objectifs d'aménagement pour le département de la Seine-Saint-Denis 17

2.1.2. Aulnay-sous-Bois dans le Schéma Directeur de 1994. 18

2.1.3. Les orientations du futur SDRIF 21

2.1.4. La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France 21

2.1.5. Les autres dispositions 23

3 - Les choix retenus pour établir le PADD 26

3.1. Les orientation du PADD : un projet en réponse aux enjeux majeurs de la ville 26

3.2. Les justifications des hypothèses retenues 28

3.2.1. Le débat sur le PADD en conseil municipal 28

3.2.2. La concertation avec le public 29

3.3. Les choix opérés 30

3.3.1. En matière de démographie et d'habitat 30

3.3.2. En matière de densification 31

3.3.3. En matière d'économie 31

3.3.4. En matière de développement commercial 32

3.3.5. Pour les déplacements 32

3.3.6. La mise en valeur des patrimoines 32

4 Les choix retenus pour établir le zonage et la règle d'urbanisme 34

4.1. Les grands principes du zonage 34

4.2. Mode d'emploi du règlement du PLU 36

4.2.1. Le rôle du règlement du PLU 36

4.2.2. La portée du règlement 36

4.2.3. La composition du règlement 37

4.3. Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues 40

4.3.1. Les espaces de centralités (UA) 40

Les franges des espaces de centralités (UD) 45

4.3.3. Le tissu pavillonnaire (UG) 50

4.3.4. Les opérations de grands ensembles (UC) 57

4.3.5. Les espaces d'activités économique (UI) 62

4.3.6. La zone des équipements (US) 67

4.3.7. Les espaces de sport, loisirs et plein air (UV) 70

La zone naturelle (N) 73

4.3.9. La zone agricole (A) 77

4.4. Les protections du patrimoine bâti et végétal 79

4.4.1. La protection du patrimoine bâti 79

4.4.2. La protection du patrimoine végétal et naturel 81

4.5. Les dispositions particulières 82

4.5.1. Les linéaires commerciaux 83

4.5.2. La localisation de voies, ouvrages publics,… 83

4.5.3. Les vues d'intérêt régional à protéger 83

4.5.4. Les marges de recul obligatoire 84

4.5.5. Les périmètres d'attente de projet (article L.123-2 a) 84

4.5.6. Les secteurs de mixité sociale (article L.123-2 d) 84

4.5.7. Les emplacements réservés 84

5 Le passage du POS au PLU 85

5.1. L'évolution du contexte législatif 85

5.2. Les grandes évolutions du zonage et des règles d'urbanisme 86

5.2.1. Les grandes évolutions du zonage 86

5.2.2. Les grandes évolutions dans l'écriture des règles d'urbanisme 88

5.3. L'évolution de la superficie des zones 88

5.3.1. Superficie des zones du PLU 90

6 Les choix retenus pour les orientations d'aménagement 94

6.1. Le renouvellement urbain des Quartiers Nord 94

6.2. La restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière 95

6.3. La requalification du quartier Ambourget, Mitry, Morée 95

6.4. La densification et diversification du secteur d'habitation du « Soleil Levant » 96

6.5. L'aménagement d'un axe urbain est-ouest au sud de la voie ferrée 96

7 L'évaluation environnementale : analyse des incidences du plan sur l'environnement 98

7.1. Rappels réglementaire et méthodologique 98

7.1.1. Le contexte juridique et le contenu de l'évaluation 98

7.1.2. Principes méthodologiques 99

7.2. Le suivi de la mise en œuvre du PLU 100

8 Les orientations générales du PLU et les enjeux environnementaux du territoire 101

8.1. Introduction 101

8.2. Les milieux naturels et les espaces verts 103

8.2.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional 103

8.2.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU 103

8.2.3. Incidences sur le site Natura 2000 du parc départemental du Sausse 106

8.2.4. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives 110

8.2.5. Propositions d'indicateurs de suivi 111

8.3. Le paysage urbain et le cadre de vie 112

8.3.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional 112

8.3.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU 112

8.3.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives 113

8.3.4. Propositions d'indicateurs de suivi 113

8.4. La gestion de l'eau 114

8.4.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional 114

8.4.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU 114

8.4.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives 116

8.4.4. Propositions d'indicateurs de suivi 116

8.5. Les risques 118

8.5.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional 118

8.5.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU 118

8.5.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives 119

8.5.4. Propositions d'indicateurs de suivi 120

8.6. L'énergie, la qualité de l'air et l'effet de serre 121

8.6.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional 121

8.6.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU 121

8.6.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives 122

8.6.4. Propositions d'indicateurs de suivi 123

8.7. Les nuisances sonores 124

8.7.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional 124

8.7.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU 124

8.7.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives 125

8.7.4. Propositions d'indicateurs de suivi 125

8.8. La gestion des déchets 126

8.8.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional 126

8.8.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU 126

8.8.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives 127

8.8.4. Propositions d'indicateurs de suivi 127

9 Les orientations d'aménagement par secteur 129

9.1. Renouvellement urbain des quartiers nord 129

9.2. Restructuration de la zone d'activités économiques de La Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière 130

9.3. Requalification du quartier Ambourget, Mitry, La Morée 130

9.4. Densification et diversification du secteur d'habitation du « Soleil Levant » .. 131

9.5. Aménagement d'un axe urbain est-ouest au sud de la voie ferrée 131

ANNEXE : Incidences environnementales par orientations du PADD

DEUXIEME PARTIE :

LES DISPOSITIONS DU PLU

Faisant suite au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, cette seconde partie du rapport de présentation du PLU expose les choix retenus pour l'élaborer le plan et chacun de ces documents : le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme, l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes, les choix retenus pour établir le PADD, les choix retenus pour établir le zonage et la règle d'urbanisme, le passage du POS au PLU, les choix retenus pour les orientations d'aménagement, l'évaluation environnementale.

1 LE RESPECT DES TROIS OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1.1. Un projet fondé sur le respect des trois objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Pour élaborer son nouveau document d'urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU), la ville d'Aulnay-sous-Bois a conduit des études de diagnostic thématiques et de prospective en vue de définir un projet d'urbanisme, cohérent et répondant aux besoins actuels de la commune.

L'ensemble de ces travaux, qu'il s'agisse des réflexions menées au sein de l'équipe municipale ou de celles qui ont été conduites avec les habitants dans le cadre de la concertation, a abouti à l'établissement de ce projet global pour le devenir de la ville. Ce projet est traduit :

- d'une part, dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal et débattu en Conseil Municipal,

- dans les orientations d'aménagement ;

- d'autre part, dans les dispositions réglementaires applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

Ces mesures et les choix retenus pour établir le projet constituent des outils privilégiés pour l'application des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme, d'ordre national, qui sont fixés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;

- la diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat ;

- la protection de l'environnement (eau, air, milieux, paysages…) et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

D'autre part, les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national doivent être respectés.

Appliqués à Aulnay, ces objectifs d'ordre général ne peuvent toutefois trouver leur plein sens qu'en tenant compte des particularités géographiques et sociales de la ville. Ainsi, c'est en apportant des réponses précises et adaptées au contexte local que la commune a tenu compte de ces objectifs généraux dans son projet urbain.

1.2. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain, le développement de l'espace rural, d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant le principe du développement durable

Aulnay est depuis les années soixante-dix presque entièrement urbanisée, dans la continuité de l'urbanisation dense, avec des espaces naturels qui ont pu être maintenus jusqu'à ce jour (environ 11% du territoire communal) et dont un territoire rural très limité, partie intégrante du triangle de Gonesse. La ville est entrée dans une phase de renouvellement urbain depuis les années quatre-vingt. Le foncier disponible s'avère rare et se résume essentiellement à des espaces qui, moyennant restructuration d'installations présentes, peuvent changer d'usage et être affectés à des opérations de construction ou d'aménagement permettant de conforter les secteurs d'activités économiques, le centre-ville et les abords de la gare.

Tout en permettant de conforter le rôle économique de la ville et de répondre aux besoins en matière d'habitat, le PLU doit protéger les espaces naturels et les paysages aulnaysiens.

- La ville dispose d'espaces « naturels » (parc du Sausset, parc Ballanger, canal de l'Ourcq), situés principalement au nord de la commune, et d'espaces verts de quartier (parcs ou jardins), qui s'avèrent un bien précieux pour la population. Au-delà de leur maintien ou leur protection, la question essentielle posée par certains de ces espaces concerne leur valorisation (meilleure accessibilité, requalification paysagère, mise en réseau dans le cadre d'une trame verte…), ce qui n'exclut pas la poursuite d'une politique visant à étendre les espaces libres et espaces verts ouverts au public dans la ville. Le PLU s'inscrit dans cette perspective, via les diverses protections instaurées d'éléments végétaux remarquables divers (cf. ci-après paragraphe 4.4.2 sur les protections) et les orientations du PADD relatives à la mis en valeur des patrimoines (mise en réseau des espaces verts, plantations…).

- De par son urbanisation ancienne ou plus récente, en lien avec l'essor industriel de la région parisienne, Aulnay connaît des mutations, déjà engagées ou qui le seront prochainement, sur des espaces urbanisés dévolus à l'habitat comme à l'activité. C'est au sein de ces espaces en devenir que les questions de l'équilibre et de la place importante à laisser aux espaces libres, paysagers ou espaces verts, se posent aussi. Les orientations d'aménagement et certaines dispositions du règlement vont dans ce sens (article 13). Cf. en complément, le paragraphe sur la protection de l'environnement, en 1.4.

1.3. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat constituent deux volets de la politique de la ville qui, à Aulnay, peuvent être appréhendés de façon différenciée.

1.3.1. En matière de diversité des fonctions urbaines

Aulnay a connu son essor au moment de la croissance forte de la région parisienne, autant par l'arrivée de grandes entreprises que par le développement de l'habitat. C'est ainsi qu'encore maintenant, la ville reste marquée par cette double composante, une ville résidentielle de 80 000 habitants environ et une ville active avec près de 34 000 emplois.

La question de la diversité urbaine se pose à Aulnay avec la préoccupation du développement du logement, de l'emploi et leur adéquation l'un à l'autre. Il convient en effet d'offrir des logements adaptés et attractifs aux personnes présentes ou qui travaillent sur la commune et, a contrario, de proposer des emplois adaptés aux aulnaysiens compte tenu notamment de leur qualification.

Au-delà de cet équilibre à trouver, se posent également les questions du maintien et du renforcement de la diversité des quartiers ou secteurs, compte tenu de leur forte identité et de leur problématique particulière, par exemple la Rose des Vents, le Vieux Pays, le Centre Gare, les secteurs pavillonnaires du nord et du sud de la commune, les anciennes zones industrielles .

La diversité des fonctions urbaines est réalisée dans les secteurs où prédomine l'habitat UA, UD, UC et US, (dévolus aux services et équipements généraux), UG ponctués de secteurs UV (parcs, jardins, espaces sportifs, cimetières°. Elle est tout particulièrement recherchée dans la ZAC des Aulnes, sur le secteur de centralité, où des logements compléteront les équipements, services et activités programmés (secteur UCa). Le PLU préserve toutefois la prédominance des activités économiques dans les zones UI, et l'existence des zones naturelles et des espaces verts afin de préserver le cadre de vie et la santé des habitants

1.3.2. En matière de mixité sociale de l'habitat

Avec presque 9 800 logements sur un parc global de 29 269 logements, le parc social (au sens de la loi SRU) loge près de 36% des familles. La préoccupation du logement social fait depuis longtemps l'objet d'une politique volontaire de la part de la ville : la moitié des logements sociaux sont d'ailleurs concernés par le Programme de rénovation urbaine (PRU).

Ce n'est pas pour autant que la question de la mixité sociale de l'habitat ne se pose pas à Aulnay :

- la demande en logement social est forte et les logements du parc social ne permettent pas d'y répondre de façon suffisante, compte tenu notamment de la faible rotation à l'intérieur du parc (taux de rotation entre 5,5 et 9 %), de la faible vacance et du faible nombre de logements sociaux mis sur le « marché » ;

- le logement social est davantage concentré au nord de la commune, le centre (hors le Vieux Pays) et le sud de la voie ferrée en étant faiblement dotés ;

- au côté de ce parc social « institutionnel », la ville dispose d'un parc social de fait, composé d'une partie du parc privé dégradé. Ces secteurs connaissent, en plus des secteurs de logements sociaux, des situations sociales difficiles (sur-occupation d'un logement trop petit, situation de chômage…) ;

- malgré des opérations récentes, le parc résidentiel reste encore déséquilibré avec une offre insuffisante en matière de petits logements, de logements intermédiaires et parfois, en matière de confort, dans le parc privé. Toutefois, la ville reste attractive et fait de plus en plus l'objet de convoitises pour s'y loger ou pour y mener des opérations immobilières.

La mixité sociale est recherchée :

- dans les secteurs d'habitat collectifs majoritaire (UC) et notamment dans le PRU. Le règlement permet en effet de réaliser des opérations mixtes collectif et pavillonnaire,

- dans les secteurs centraux UA et UDa où, au tire du L.123-2-d, 20% de la SHON des importantes opérations de logement (8 000 m2 de SHON) devra être réservé à des logements sociaux ou intermédiaires.

La création de condition d'accès équitable aux équipements et services publics sera recherchée au travers de leur localisation préférentielle dans les centralités de quartiers. Le PLU comporte également à ce titre des emplacements réservés pour équipements publics.

1.3.3. L'évolution de la population, de l'emploi et l'équilibre entre l'emploi et l'habitat

Il ressort du diagnostic que les préoccupations quantitatives liées au maintien de sa population et ses emplois ne doivent pas être négligées, la ville ayant perdu puis regagné emplois et population entre 1990 et 2004. Cette évolution rend nécessaire de créer les conditions favorables à l'accueil d'emplois et au renouvellement des zones d'activités économiques de trente ans d'âge afin de conforter l'attractivité de la commune sur le plan économique.

Le maintien de la population correspond à un niveau d'équipements et de services globalement satisfaisant pour répondre aux besoins en services de cette population. Cette stabilisation démographique suppose donc un certain développement du parc de logements pour répondre aux besoins liés au vieillissement, à la décohabitation des jeunes et favoriser des itinéraires résidentiels sur la commune. La réponse à ces besoins se concentre sur les secteurs de centralités et le long des axes, desservis par les transports en commun et bordés d'équipements . L'offre globale de logements (y compris les logements sociaux) se doit d'évoluer, avec pour objectif sa diversification en types (manque de petits logements), en loyers et en coût d'accession. Cf. les secteurs de mixité sociale UA, UDa et le règlement du zonage UC. Par ailleurs, la ZAC du Gros Saule a été intégrée dans le PLU afin de permettre le renouvellement urbain de ce secteur et la réalisation des nouvelles opérations d'habitat en cours d'étude.

En ce qui concerne les emplois, on constate des évolutions diverses quant aux besoins. Des constructions nouvelles permettront néanmoins de répondre aux besoins des entreprises de disposer de locaux modernes et performants, en lieu et place d'immeubles anciens et parfois mal adaptés pour de nouvelles entreprises notamment en zone UI, secteur UId.

1.3.4. Les moyens de transport et la gestion des eaux

L'évolution de la population et des emplois peut se faire sur la base de transport en commun existante, quantitativement bonne et qualitativement améliorable quant à la desserte de certains secteurs. L'offre de transport devra évoluer en application des principes du développement durable, soit en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'espaces : les transports collectifs et les circulations douces. Elle s'améliorera ainsi grâce au partage de la voirie au profit des transports collectifs et circulations douces, ainsi qu'au développement d'infrastructures nouvelles. Par ailleurs, les secteurs de densification / développement sont principalement dans les quartiers les mieux desservis (centralités, le long des axes).

En matière de gestion des eaux, l'évolution urbaine n'est pas dépendante du développement des réseaux. Toutefois de par sa situation géographique, une partie du territoire aulnaysien est soumise à des risques d'inondation par remontée de nappe et débordement du réseau d'assainissement pluvial (en cas de gros orage, le réseau est susceptible de déborder, ce qui conduit à des inondations urbaines ou de ruissellement dans les parties basses de la commune). Le règlement prend en compte ces risques de préjudice aux biens dans ses articles 2, dans les secteurs où la nappe phréatique s'avère particulièrement affleurante.

Il est donc nécessaire que des précautions soient prises pour retenir les eaux à la source, limiter ou retarder les rejets d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement. Les articles 4 et 13 du règlement présentent des dispositions qui contribuent à cet objectif.

1.4. La protection de l'environnement

L'article L.121-1 3ème alinéa du Code de l'urbanisme dispose notamment que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Sont rappelés ci-dessous les manières dont le PLU répond à ces objectifs, ainsi qu'aux objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.

1.4.1. L'utilisation économe de l'espace

L'utilisation économe des espaces sera favorisée par la densification des secteurs centraux (zonages UA et UD) et le long des axes desservis par les transports (zonage UD), ainsi que par celle des zones d'activités économiques. La conception du PLU repose, en effet, sur un objectif d'utilisation plus économe de l'espace et de préservation d'espaces verts ou naturels comme du patrimoine végétal. Un équilibre est ainsi recherché entre des secteurs où il est possible et pertinent de « densifier » et d'autres où il apparaît nécessaire de ne pas augmenter significativement la densité existante, notamment dans les secteurs d'habitat pavillonnaire. Le PLU vise aussi à adapter les densités dans les secteurs dévolus aux activités dont les besoins connaissent des mutations.

Il faut souligner que plus largement à l'échelle de la Région Ile-de-France, le développement d'une offre de logements en première couronne, et à proximité des réseaux lourds de transports en commun, doit contribuer à l'effort nécessaire de maîtrise des consommations d'espace au détriment des espaces naturels et agricoles. C'est un des objectifs majeurs que portera le futur schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) qui est en cours de révision (cf. aussi chapitre 2 ci-après).

La préservation des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti

Plusieurs conventions internationales font de la lutte contre l'érosion de la biodiversité et des milieux naturels un enjeu majeur, notamment la convention sur la diversité biologique issue du sommet de la Terre de Rio en 1992. Cette Convention est à l'origine de l'élaboration de stratégies pour la biodiversité au niveau pan européen, communautaire et national. La stratégie française a été adoptée en 2004. Au niveau européen la préservation des milieux naturels relève principalement des directives « Oiseaux » et « Habitat » et de la mise en œuvre du réseau Natura 2000 qu'elles ont initié.

La préservation des paysages et les politiques d'aménagement qui y contribuent (maîtrise de l'urbanisation, renouvellement urbain, plurifonctionnalité des espaces agricoles et forestiers…) ont été progressivement instaurés : loi relative à la protection des monuments et sites naturels 1930, loi paysage 1993, loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire 1999, loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain 2000... La France a ratifié, en octobre 2005, la convention européenne du paysage.

La protection du paysage et des espaces verts est une composante forte du PLU. Les orientations du PADD font une part importante à ce domaine contribuant à la qualité de vie à Aulnay. De nombreuses règles d'urbanisme concourent également à la protection et la mise en valeur du paysage, des espaces verts et des bâtiments remarquables : les zones N, la zone UV (zone urbaine verte), les ensembles, bâtiments ou éléments à protéger, espaces boisés classés, espaces verts ou alignements protégés etc …. Sans pour autant figer l'aspect de la commune, certaines règles contraignantes ou la création de secteurs dans les quartiers pavillonnaires, la protection d'arbres remarquables ou les prescriptions visant à mettre en valeur le patrimoine bâti concerné visent un équilibre entre la protection de la qualité paysagère et les évolutions nécessaires de certains secteurs.

Le PLU confirme la vocation d'espace de nature et d'accueil du public du parc départemental du Sausset, appartenant au réseau Natura 2000 (zone de protection spéciale de Seine-Saint-Denis désigné en avril 2006).

Le maintien des espaces verts et espaces de nature, les protections du patrimoine végétal et les projets visant à le renforcer doivent constituer sur le territoire communale une trame végétale contribuant à la qualité paysagère et à la préservation de la biodiversité.

1.4.2. La maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air

Le renouveau des politiques européennes et nationales pour une plus grande efficacité énergétique et de lutte contre le changement climatique s'est traduit par de nombreux objectifs et orientations : des accords de Kyoto en 1997 aux dispositions plus récentes de la nouvelle réglementation thermique des bâtiments, au plan climat national (2004) et à la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (2005)…

En matière de qualité de l'air, les fondements de la réglementation nationale sont définis dans la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de 1996. Issue pour l'essentiel de directives européennes, elle se traduit principalement par des objectifs de qualité, valeurs limites, seuils d'alerte pour de nombreux polluants.

Trois outils, issus de cette réglementation, encadrent à l'échelle régionale l'action visant à améliorer la qualité de l'air, notamment via la gestion des déplacements (cf. chapitre Etat initial de l'environnement) :

- le PRQA (Plan Régional pour la Qualité de l'Air) approuvé le 31 mai 2000 ;
- le PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère) approuvé le 7 juillet 2006 ;
- le PDU (Plan de Déplacements Urbains), approuvé en décembre 2000.
Le PPA et le PDU doivent être compatibles avec le PRQA. Le PDU doit être compatible avec les objectifs fixés par le PPA. Et enfin, les PLU doivent être compatibles avec le PDU (cf. aussi chapitre 2 ci-après).

Dans le contexte de l'agglomération parisienne, le PLU de la commune ne peut avoir qu'un **impact limité sur les déplacements**. Au-delà de l'aménagement de l'espace public en faveur des modes doux et des transports collectifs, et les obligations de réalisation d'aires de stationnement, notamment pour les deux roues dans les constructions (articles 12 du règlement), le PADD .affiche des orientations en matière de déplacements, s'inscrivant dans les objectifs du PDU régional, via :

- la mise en œuvre de son « concept multimodal des déplacements », qui devrait limiter le trafic de transit sur la commune et favoriser l'usage des transports collectifs,

- la mise en place d'un véritable réseau de liaisons douces (piétons, cyclistes),

- la protection des sentes piétonnes desservant les transports en commun notamment

La ville vise également à exiger, sauf pour des constructions existantes ou des raisons d'urbanisme ayant trait aux caractéristiques des parcelles ou des projets de construction, la réalisation des aires de stationnement avec un ratio de place moins élevé que dans le POS, afin de ne pas encourager l'usage de l'automobile. Pour l'habitation, est maintenu un minimum d'une place par logement, sauf dans la zone UG où il est visé un encombrement limité de l'espace public dans des rues parfois étroites. La destination de bureau est également soumises à des obligations moindre dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Au-delà de l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des aulnaysiens, ces dispositions visent notamment à contribuer à la maîtrise des émissions de polluants ou de gaz à effet de serre, la circulation routière en étant un des principaux responsables.

1.4.3. La préservation de l'eau, du sol et du sous-sol, la prévention des risques naturels prévisibles

La loi sur l'eau de janvier 1992 organise la gestion de la ressource en eau en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Elle instaure un outil de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau dans chacun des grands bassins hydrographiques français. Le SDAGE Seine Normandie a été adopté en 1996. Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

La Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000 établit un cadre pour une politique communautaire de l'eau. Parmi les objectifs de cette directive, transposée en droit français en 2003 figure celui d'atteindre un « bon état » pour les eaux et milieux aquatiques du territoire européen d'ici à 2015. En application de cette directive le SDAGE devra être mis à jour au plus tard en décembre 2009.

Enfin, la nouvelle loi sur l'eau de décembre 2006 instaure notamment des dispositions en matière de gestion économe des ressources et de gestion à la source des eaux pluviales (taxe sur les zones imperméabilisées).

En matière de risques naturels, le principal outil de prise en compte dans l'aménagement du territoire est le plan de prévention des risques (PPR) instauré par la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement de février 1995.

Pour ce qui concerne la **qualité des eaux et la maîtrise des risques d'inondation**, le PLU contribue aux objectifs évoqués ci-dessus (et à la déclinaison qui en est faite par les autres collectivités territoriales en charge de ces questions – SIAAP[1] et Département notamment) en **instituant des règles d'urbanisme** (articles 4 et 13 du règlement) visant, d'une part, à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement d'eaux usées et pluviales, et, d'autre part, à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur d'inondations (maintien d'espaces libres qui permettent l'infiltration dans le sol d'une partie des eaux de pluie, limitation du débit de rejet dans les réseaux).

En matière de risques naturels, Aulnay est concerné par **deux périmètres des zones de risques** liés aux poches de dissolution du gypse d'une part (approuvé le 21 mars 1986 au titre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR), et au retrait - gonflement des sols argileux d'autre part (prescrit par arrêté préfectoral du 13 février 2006). Ces éléments sont reportés en annexe au PLU. Par ailleurs un PPR a été prescrit en 2001 relativement au retrait-gonflement des sols argileux et une démarche « multi-risques » est envisagée pour prendre en compte l'ensemble de ces risques et leurs interactions avec la problématique des inondations. En l'absence de PPR, **le PADD affiche la lutte contre les inondations parmi ses orientations** et le règlement définit des dispositions qui, dans certains secteurs, peuvent contraindre les projets de construction en sous-sol.

[1] SIAAP : Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne

1.4.4. La prévention des risques technologiques

La commune n'est pas directement concernée par les risques industriels majeurs dans la mesure où aucune installation recensée au titre de la directive SEVESO n'est implanté sur la commune ou à proximité.

En matière de **risques technologiques**, les textes en vigueur sur les installations classées s'imposent aux projets qui en relèvent et garantissent les conditions de sécurité. Toutefois, dans la majorité des zones majoritairement dévolues à l'habitat, les installations classées sont autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes.

1.4.5. La réduction des nuisances sonores

La loi « bruit » du 31 décembre 1992 fixe de nouvelles règles pour l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports « classées » bruyantes ; elle réglemente également certaines activités bruyantes. La politique nationale de résorption des points noirs de bruit dus aux transports terrestres relancée en 2001 prévoit la mise en place d'observatoires du bruit des infrastructures terrestres, le recensement des zones de bruit critique et des points noirs, ainsi que la mise en œuvre de mesures de rattrapage. Au voisinage des aéroports c'est le plan d'exposition au bruit (PEB) qui réglemente l'urbanisation : celui de Roissy a été approuvé en avril 2007 et celui du Bourget est en cours Ils concernent la ville d'Aulnay dans sa partie extrême nord au niveau des zones d'activité.

La directive européenne du 25 juin 2002 sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement définit les bases communautaires de la lutte contre le bruit dans l'environnement et prévoit la réalisation de cartographies du bruit et de plans d'action. Des cartes stratégiques de bruit devront ainsi être publiées avant juin 2007 sur l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Le PLU prend en compte les servitudes attachées aux infrastructures bruyantes, et le PADD affiche un objectif de prévention des nuisances liées tant aux activités qu'aux infrastructures. Les orientations relatives aux déplacements visent par ailleurs notamment une circulation apaisée.

La prévention des pollutions et des nuisances de toute nature

Au-delà des pollutions et nuisances déjà évoquées précédemment (eau, air, bruit), il s'agit de celles liées à la gestion des déchets.

La politique nationale de gestion des déchets impulsée par la loi de juillet 1992 est axée aujourd'hui sur la prévention de la production de déchets, le développement de la valorisation et de filières spécifiques pour certaines catégories de déchets. Les nouvelles orientations pour la politique des déchets présentées par le MEDD en septembre 2005 fixent notamment l'objectif que les quantités d'ordures ménagères orientées vers le stockage et l'incinération ne représentent pas plus de 250 kg/habitant/an en 2010 et 200 en 2015.

En application des orientations nationales, le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Seine-Saint-Denis a été approuvé en juillet 2005. A terme un plan régional pour l'ensemble de la région Ile-de-France sera élaboré.

Afin de contribuer aux objectifs en matière de valorisation des déchets, le règlement du PLU impose dans les nouvelles constructions d'immeubles ou d'activités des locaux de stockage des déchets appropriés à la collecte sélective. En application du plan départemental un projet d'unité de méthanisation est à l'étude et situé dans les zones d'activités en limite d'Aulnay et du Blanc-Mesnil. Ce projet reste encore en amont mais son implantation future en zone UI devrait faciliter sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant ce secteur.

2 L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES VISES A L'ARTICLE L.122-4 ET R.122-6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. La compatibilité avec le Schéma directeur de La Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994

Actuellement en cours de révision, le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé par décret en date du 26 avril 1994. Il a pour objectif de préfigurer l'aménagement du territoire francilien à vingt ans. Il s'attache à valoriser les atouts du département et à mettre en place un aménagement équilibré.

2.1.1. Les objectifs d'aménagement pour le département de la Seine-Saint-Denis

Ces objectifs s'orientent vers :

- l'amplification de la mutation économique et sociale en cours, nécessitant le renforcement des centres traditionnels et une meilleure insertion des grands ensembles, tendant vers une diversification des logements offerts ;

- un développement de l'emploi en laissant une part importante aux activités de production. Cependant, cette politique ne peut être dissociée des besoins en formation permettant à la population d'accéder à des emplois diversifiés ;

- elle s'appuie sur un réseau de transport performant, privilégiant les voies et dessertes de rocade pour répondre à un besoin de liaison de banlieue à banlieue ;

- un meilleur environnement accompagnera cette requalification, notamment par la reconquête des berges, des voies d'eau et la réhabilitation des sites de carrières.

La Seine-Saint-Denis devrait voir sa population croître de 50 000 habitants et ses emplois de 70 000 unités, ce qui permettra de renforcer le taux d'emploi qui passerait ainsi de 0,73 à 0,81 d'ici 2015.

2.1.2. Aulnay-sous-Bois dans le Schéma Directeur de 1994.

Placée dans l'**aire d'influence du pôle d'envergure européenne de Roissy**, la commune d'Aulnay-sous-Bois bénéficie en outre, de la proximité de l'aéroport d'affaire du Bourget, mais également des grands équipements commerciaux, logistiques et d'expositions proches. Le développement du pôle de Roissy qui constituera à terme une des principales portes d'entrée de l'Europe, devrait renforcer la dynamique économique qui tend à se développer sur plusieurs départements. De nombreux éléments s'inscrivent déjà dans cette dynamique le long notamment de l'autoroute A1 et du RER B.

Enfin, le Schéma Directeur Régional souligne l'importance de la plate-forme relais de Garonor dans l'organisation de l'espace logistique régional.

Aulnay figure, sur les documents graphiques (carte « destination générale des sols » et carte de l'annexe concernant le département 93), en espace urbanisé, à l'exclusion des grands espaces verts (parcs Ballanger et du Sausset) et de petites zones sur l'échangeur A1-Garonor et sur la zone de parking Citroën le long de la RN 370 intitulées « emprises techniques ».

La commune est située à l'est de la zone dense du département, secteur pour lequel le SDRIF n'envisage pas de mutation importante mais prévoit :

- d'améliorer son cadre de vie et ses liaisons vers les pôles d'emplois régionaux et les centres urbains rénovés ;

- de réussir l'intégration économique et urbaine des quartiers en difficulté, en les reliant aux pôles de Roissy et Marne la Vallée, en les inscrivant dans de véritables projets urbains.

Les orientations thématiques visent notamment[1] :

- un réseau performant de transport en commun et de liaisons routières facilitant l'accès aux pôles économiques. Le réseau autoroutier sera complété par un réseau maillé d'avenues et de boulevards urbains en proche couronne ;

- une large part des 70 000 emplois supplémentaires à créer sera réservée aux emplois industriels adaptés aux mutations technologiques et à la modernisation ;

- une politique du logement qui favorise la construction dans les centres urbains bien desservis et bénéficiant d'un bon niveau d'équipement, ainsi que la réhabilitation et l'insertion des grands ensembles : elle tendra à assurer une diversité de l'offre entre le logement social et les autres catégories de logement ;

[1] SDRIF, p. 186

- pour l'environnement, « l'action portera sur la protection des espaces verts, la création d'un réseau de parcs urbains et d'espaces verts (…) », la mise en valeur du canal de l'Ourcq en y conservant toutefois l'activité économique.

Il faudra également engager **une politique déterminée en faveur de la réduction des nuisances, du contrôle des déchets, de la pollution des sols et de l'eau**.

Le PLU est compatible avec les objectifs et les orientations thématiques du SDRIF.

URBANISATION

Paris / Pôle important de proche couronne

Pôle d'intérêt régional

Ville bien d'urbain

Espace urbanisé

Espace urbanisable

Espace partiellement urbanisable

ENVIRONNEMENT

Bois ou forêt

Espace paysagé ou espace vert

Espace vert à créer

Espace agricole

Réseau hydrographique

Centre de production d'eau potable existant

Centre de traitement des eaux usées existant

Centre de traitement des déchets existant

Périmètre d'exposition au bruit des aéroports

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

	Existante	A aménager	Projetée		Tracé à préciser (1)	
			Gabarit normal	Gabarit réduit tronçonnable	Gabarit existant	Gabarit réduit souterrain
Voirie						
Voirie rapide principale						
Voirie rapide						
Voirie de désenclavement						

(1) voie nouvelle faisant l'objet d'études complémentaires de variantes de tracé

Transports en commun			
Réseau ferré d'intérêt régional			
Réseau métropolitain			
Site propre structurant			
Réseau TGV			
Réseau ferré de fret			
Réseau EDF 400 KV			

	Existante	Extension en projet	
Plateforme aéroportuaire			**Emprise technique**
Plateforme portuaire			

2.1.3. Les orientations du futur SDRIF

Une procédure de révision du SDRIF a été ouverte par le décret n°2005-1082 du 31 août 2005. Tous les documents en cours d'élaboration ne sont pas opposables tant qu'ils ne sont pas approuvés mais leur entrée en vigueur pourra rendre une révision ou une modification du PLU nécessaire afin qu'il soit compatible avec ces nouveaux documents.

2.1.4. La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Nés de la loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI) de 1982, la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996 redéfinit le rôle des P.D.U. en visant à réduire la circulation automobile en faveur des modes de transports non polluants (ou alternatifs). Le P.D.U. d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) a été promulgué le 15 décembre 2000 par arrêté inter - préfectoral.

Rappelons les principaux objectifs du PDU pour 2005 :

- diminuer le trafic automobile de 5 % dans Paris et la proche couronne, et de 2 % en grande couronne ;

- augmenter de 2 % l'usage des transports collectifs par une amélioration de la qualité de service : régularité, fréquence, plage horaire ;

- augmenter de 10 % la part de la marche pour les parcours inférieurs à 1 km ;

- doubler le nombre de déplacements à vélo ;

- augmenter de 3 % la part de tonnage des marchandises acheminées par voie d'eau et fer.

A Aulnay, la question du stationnement se pose surtout au centre-gare et dans les secteurs de commerce.

La loi SRU modifie la LOTI en précisant le rôle des PDU, notamment en matière :

- de stationnement (réglementer, favoriser les résidents, réduire les places de stationnement liées aux activités dans les zones bien desservies par les transports en commun en imposant un plafond, prévoir un nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules non motorisés) ;

- de livraison (réguler les horaires en fonction des poids des véhicules), encourager la logistique multimodale ;

- de sécurité dans les déplacements (création d'un observatoire des accidents impliquant au moins un piéton ou un cycliste) ;

- d'accessibilité des espaces publics pour les handicapés.

Le PDUIF indique que ses objectifs doivent être considérés comme des mimima.

Si la loi SRU, dans son article L.102, introduit la possibilité de réaliser en Ile-de-France des plans locaux de déplacements (PLD) élaborés à l'initiative d'un EPCI ou d'un syndicat mixte, Aulnay n'est concerné par aucun PLD.

Le PLU s'avère compatible avec le PDU d'Ile-de-France. Augmenter l'usage des modes alternatifs à l'automobile nécessite, à Aulnay, la mise en place de mesures transversales et complémentaires, relevant de la gestion et du traitement des espaces publics, de la politique du stationnement, et de l'intégration des problématiques de déplacements, dans la réflexion urbaine au niveau des aménagements.

Les espaces publics sont les lieux privilégiés d'intervention pour l'aménagement de l'espace, sa gestion et son organisation. L'objectif général poursuivi par le PDUIF est de recomposer l'espace public constitué par la voie, en affirmant une priorité aux modes alternatifs à la voiture sur la base de l'article 20 de la loi sur l'air.

A Aulnay, réaliser une meilleure hiérarchie des voies et les réaménager passe par :

- la mise en œuvre du concept multimodal de déplacement,

- l'amélioration de l'axe est-ouest au sud de la gare et du fonctionnement des différentes gares,

- une amélioration de l'intermodalité entre tram-train, RER, train et bus, ainsi qu'une convergence des cheminements piétons et cyclables pour faciliter l'accès aux gares,

- une meilleure insertion dans la ville des principaux axes de circulation. Leur réaménagement doit permettre une meilleure insertion paysagère, d'intégrer les modes de transports doux et en commun et de renforcer la fonction d'échange de l'axe et d'animation urbaine avec le tissu environnant,

- créer les conditions optimales de circulation et d'accès aux gares et équipements pour les modes doux et les personnes à mobilité réduite.

Le stationnement s'avère un outil important de la régulation des déplacements automobiles et cette politique concerne à la fois les stationnements publics et privés (définition des obligations de stationnement imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement dans les constructions en fonction des conditions de desserte, opportunité de créer de petits parcs de stationnement dans les quartiers résidentiels afin de soulager la voirie, mise en place d'un stationnement réglementé et/ou payant …).

La valorisation et le développement des espaces de centralité situés à proximité des gares et dans les lieux bien desservis participent à la réduction des déplacements automobiles. C'est à ce titre que le PDU le recommande (p.109) :

Le renforcement des centralités et du cœur de ville au travers de multiples actions, dont la revalorisation des espaces publics comme la construction le long des principaux axes constituent des objectifs du PADD retraduits dans la délimitation des zonages et le règlement. Par ailleurs, la ville favorise le développement de nouvelles infrastructures de transport en commun dans son PADD et, en partenariat avec le Département et la ville de Blanc-Mesnil, engage une réflexion sur la desserte ferroviaire des zones d'activités économiques.

2.1.5. Les autres dispositions

2.1.5.1 Le Projet d'Intérêt Général (PIG) et les Opérations d'Intérêt Général

Le territoire de la commune n'est concerné par aucun Projet d'Intérêt Général (PIG) ni aucune Opération d'Intérêt Général au sens de l'article L121-2 du Code de l'urbanisme. Par conséquence, aucune prescription relative au PIG et OIG n'est pas à prendre en compte dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2.1.5.2 « Natura 2000 »

Par arrêté du 26 avril 2006, une zone de protection spéciale a été délimitée en Seine-Saint-Denis et concerne une partie du territoire de la commune : le parc de Sausset. Cette zone a pour objet la conservation des espèces d'oiseaux sauvages.

Ainsi, conformément aux articles R.121-14 du Code de l'Urbanisme et L.414-4 du Code de l'Environnement, le Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay fera l'objet d'une évaluation environnementale portant sur les incidences de l'opération (programme ou projet de travaux d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000) au regard des objectifs de conservation du site.

Cette évaluation environnementale est présentée dans le chapitre 7 de la présente partie du rapport de présentation.

2.1.5.3 Le Plan Départemental d'élimination des déchets

La révision du Plan Départemental d'Elimination des déchets a été approuvée par arrêté préfectoral n°0533566 du 26 juillet 2005. Par conséquent, le PLU prend en compte ces prescriptions.

2.1.5.4 Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris–Charles de Gaulle

Conformément à l'article L147-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU est compatible avec les plans d'exposition au bruit. La révision du PEB a été prescrite par arrêté inter-préfectoral du 5 janvier 2006 et le projet du plan communiqué pour l'avis est applicable au territoire de la commune. Il a été approuvé le 3 avril 2007 et est rapporté aux annexes du PLU.

Par ailleurs, conformément aux articles L126-1 et R123-4 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique figurent dans les Annexes du PLU.

2.1.5.5 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)

Aulnay se situe sur le bassin hydrographique de la Seine-Normandie, dont le SDAGE, approuvé le 20 septembre 1996, définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau du bassin hydrographique, tout en privilégiant les mesures restaurant la richesse et le fonctionnement des éco-systèmes aquatiques. Le SDAGE ne crée pas de contraintes réglementaires mais indique des priorités d'actions et formule des recommandations dans le cadre réglementaire existant.

Les dispositions du SDAGE à prendre en compte dans le PLU sont exposées ci-dessous :

- la maîtrise des rejets des polluants,

- la maîtrise, la réduction et le traitement du ruissellement urbain,

- la prise en compte impérative et indissociable, dans les études d'assainissement, des problèmes de pollution par temps sec et par temps de pluie,

- l'amélioration de la fiabilité des ouvrages de traitement pour prendre en compte les aléas (temps de pluie et fluctuation de la qualité des effluents),

- la conformité des branchements qui doit être assurée,

- la fiabilité de l'exploitation des réseaux et de la qualité des effluents rejetés dans les eaux de la Seine.

Ces éléments ont donc été pris en compte dans le règlement du PLU (articles 2, 4, 13).

Par ailleurs, le SDAGE est en révision d'ici 2008 avec pour objectif de maintenir et restaurer le bon état des eaux à l'horizon 2015.

2.1.5.6 Les documents relatifs à la prévention des risques technologiques majeurs et les risques naturels

Les risques technologiques majeurs

Le Dossier communal d'information sur les risques ne fait pas mention de risques technologiques industriel majeurs sur la commune à l'exception des activités de Garonor, susceptibles d'avoir des effets dangereux pour la population.

Le risque de transport de matière dangereuses existe par voie routière, ferrée et par canalisation de gaz qui sont limitées du fait des réglementations stricte pour les routes, d'un plan de secours spécialisé pour le rail, d'un plan spécial d'intervention pour le gaz.

Ces risques sont pris en compte dans la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale du PLU.

Les risques naturels

Pour ce qui concerne les risques naturels, **le Plan de prévention des risques (PPR) de mouvement de terrains** approuvant la délimitation du **périmètre des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines,** pris en application de l'article R.111-3, a été arrêté (arrêté préfectoral n°95-1141) en avril 1995, modifiant l'arrêté du 21 mars 1986.

Le **PPR de mouvement de terrain** lié au retrait et gonflements des sols argileux a été prescrit par la Préfecture le 19 février 2006.

Ces deux risques sont traités dans l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Ces arrêtés sont intégrés au PLU dans les Annexes et le PPR Gypse s'impose au PLU qui l'a cependant pris en compte dans son règlement.

3 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

3.1. Les orientation du PADD : un projet en réponse aux enjeux majeurs de la ville

La démarche de diagnostic territorial thématique, intégrant les projets en cours, a débouché sur la définition **d'enjeux principaux** et relatifs à ces thèmes et synthétisés comme suit :

1 Enrayer le déficit migratoire et de renforcer l'équilibre démographique de la commune,

2 Relancer la construction, diversifier le parc et les programmes de logements en zone centrale et favoriser la mutation de certains îlots au profit de l'habitat,

3 Renforcer l'équilibre territorial en confortant les centralités existantes en matière d'équipements et de services, tout en répondant aux besoins de la petite enfance, de la jeunesse et des personnes âgées,

4 Maintenir le tissu économique existant, notamment en diffus, affirmer le pôle économique d'Aulnay en valorisant les ZAE du nord de la commune, et renforcer et moderniser les polarités commerciales existantes en contrôlant l'équilibre général ,

5 Mettre en oeuvre le concept multimodal des déplacements pour laisser la place aux modes doux et permettre de meilleures performances au réseau de transport collectif,

6 Préserver la ville pavillonnaire et dynamiser le centre en cœur de ville, poursuivre les actions entreprises en faveur de la ville d'habitat collectif, valoriser les secteurs d'activité, requalifier les délaissés des grandes infrastructures,

7 Une gestion qualitative et quantitative des ressources en eau, des eaux usées et pluviales, réduire la contribution du territoire à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'aux nuisances sonores, améliorer la gestion des déchets.

Six orientations thématiques du PADD répondent à ces sept enjeux mais à chacun de ces enjeux correspond le plus souvent de plusieurs des six grandes orientations retenues.

Aux enjeux en matière de population et d'habitat (1 et 2), il est donné réponse par les deux objectifs suivants:

-*développer les capacités et diversifier l'offre résidentielles pour maintenir la population au dessus de 80 000 habitants,* recherchant une requalification urbaine en profondeur et une diversification du parc de logement,

- *renforcer les centralités aulnaysiennes*, soit dynamiser le cœur de ville, adapter et rapprocher l'offre de services pour mieux répondre aux besoins de la population. Ce dernier objectif du PADD répond également aux enjeux en matière d'équipements et de services (3)

Aux enjeux en matière de développement économique et commercial (4), correspond l'objectif global *d'enrichir la dynamique économique pour s'inscrire dans l'évolution de l'agglomération parisienne, pour retenir et attirer les activités économiques*. Il concerne les ZAE du nord, le secteur de Chanteloup, les activités diffuses, le développement commercial soutenu mais équilibré des pôles existants comme la recherche de nouvelles implantations dans le cœur de ville, aux abords de la gare. Toutefois, l'objectif de *renforcer les centralités aulnaysiennes* (cœur de ville et centres de quartier) vise aussi à y développer de nouvelles activités de commerce et de services en accompagnement des équipements.

Si l'objectif de réorganiser les flux de déplacement, qui prend appui sur la mise en œuvre du concept multimodal de déplacement, répond pour une grande part aux enjeux de déplacement (5), l'objectif de *mettre en valeur des patrimoines* qui se décline en :

- réaménager progressivement l'espace public au profit des piétons et des modes doux de déplacement ;

- créer une trame verte reliant les espaces verts entre eux par des circulations douces ;

- créer des itinéraires cyclables ;

fait également réponse aux enjeux de cette thématique.

En matière de paysage et de cadre de vie (thématique 6), les six objectifs du PADD répondent à ces enjeux :

- *renforcer les centralités aulnaysiennes* autour de la dynamisation du cœur de ville et du développement des centres de quartier ;

- *développer les capacités résidentielles* par la requalification urbaine en profondeur, le renouvellement urbain et la diversification de l'habitat ;

- *mettre en valeur les patrimoines pour conforter l'identité d'Aulnay (*ville pavillonnaire, habitat collectif, protéger les patrimoines remarquables et patrimoine naturel…)

- *entretenir la dynamique économique* avec le projet de moderniser le cadre des entreprises au nord et le soutien aux activités commerciales ;

- *réorganiser les flux de déplacements (*déplacements, stationnement, requalification urbaine des axes structurants, espace donné aux modes doux de déplacement et développement des performance des transports collectifs) ;

- *prendre en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances pour prévenir les risques,* objectif qui préconise des marges de recul le long des autoroutes

Enfin, pour ce qui relève des enjeux en matière d'environnement (7), chacune des orientations du PADD y répond de manière plus ou moins directe :

- *prendre en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances pour prévenir les risques* ;
- *développer les capacités résidentielles* avec le renouvellement du parc de logement attendu ;
- *renforcer les centralités aulnaysiennes* avec le rapprochement de l'habitat et des services *;*
- *réorganiser les flux de déplacements* ;
- *entretenir la dynamique économique* avec le projet sur les ZAE du nord de la commune ;
- *mettre en valeur les patrimoines*.

L'ensemble de ces objectifs, cohérents entre eux, répond aux différents enjeux explicités dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

3.2. Les justifications des hypothèses retenues

3.2.1. Le débat sur le PADD en conseil municipal

Le débat sur le pré-PADD qui s'est déroulé lors du conseil municipal du 15 mars 2007 a conduit à retenir certaines observations sur :

- l'intérêt à favoriser la densification de l'habitat en relation avec l'opportunité de l'ouverture de la nouvelle station de tram-train qui améliore la desserte en transport en commun du secteur de Chanteloup, secteur qui possède déjà des logements collectifs ;
- la nécessité d'aborder les problèmes des nuisances sonores dans la sixième thématique du PADD ;
- l'ordre de présentation de certains points a été revu afin de mieux clarifier l'objectif, notamment celui de *mettre en valeur les patrimoines pour conforter l'identité d'Aulnay* et le partage de l'espace public au profit des piétons et des vélos.

Si la nécessité de densifier est reconnue, la définition de la nature de cette densification attendue a été posée : constructions HQE, quartiers durables ... Si le projet ne retient pas ces hypothèses, la ville entend néanmoins être incitatrice à cet égard :

En matière de développement commercial, le confortement du pôle existant et important de Parinor a été débattu car cet objectif peut être considéré comme concurrent du développement du commerce du centre-ville. Or le diagnostic de développement commercial, basé sur les tendances actuelles de la consommation comme le poids économique de cette polarité ainsi que le soucis de cohérence avec le

Schéma Départemental de Développement Commercial (SDEC), ont laissé apparaître ce développement comme nécessaire pour faire face à la concurrence extra-communale. Parinor peut en effet s'inscrire en complémentarité d'implantation d'enseignes par rapport au centre-ville et permettre de le faire mieux connaître aux développeurs

Sur le plan économique, le rattachement au pôle tertiaire de Saint-Denis, en forte croissance, a été évoqué comme plus stratégique pour le futur du développement économique de la ville. Cette hypothèse, en contradiction avec le SDRIF, n'a pas été retenue. Il apparaît, en effet, que les enjeux de requalification des zones d'activités économiques sont davantage liés aux pôle de Roissy qui connaît la plus forte croissance d'Ile-de-France, le tertiaire pouvant trouver à se développer à proximité de la gare RER et du tram-train, soit dans le cœur de ville et à Chanteloup.

3.2.2. La concertation avec le public

L'élaboration du PLU a, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, donné lieu à une concertation publique.

Différents moyens d'information et d'échanges on été mis mis en œuvre pour conduire au mieux cette concertation avec le public :

- une information régulière sur l'avancement du PLU dans **un dépliant « Pour bien comprendre le PLU » ainsi que quatre journaux du PLU**, complétés par des brèves et des articles dans **Oxygène**, principal vecteur de communication municipale,

- **un mini-site internet** d'information proposant un forum, où de très nombreuses questions ont été posées et auxquelles il a été répondu,

- **un cahier** destiné à recueillir les observations a été mis à la disposition du public dans le hall de l'hôtel de ville ainsi qu'un dossier de concertation à la Direction des Etudes Urbaines,

- **deux réunions publiques générales**, organisées à l'hôtel de ville, sous la présidence de M. le Maire, à différentes étapes d'avancement du projet : une réunion publique de lancement de l'élaboration le 25 avril 2006 et une deuxième réunion de restitution des questionnaires le 6 mars 2007, lors desquelles des supports vidéos ont servi à animer les débats. L'envoi d'un journal a suivi chacune de ces réunions,

- **six réunions de secteurs** en septembre et octobre 2006, présidées par M. le Maire. Elles visaient à faire participer le plus grand nombre d'habitants, d'usagers et de partenaires de la ville à la définition du projet urbain en réponse aux enjeux communaux, en déclinant les intentions proposées à l'échelle de chacun des secteurs. Un journal a présenté l'ensemble de ces éléments,

- **un questionnaire** distribué à l'ensemble des foyers en janvier 2007, afin de mieux connaître les avis des aulnaysiens,

- **deux expositions doubles fixes**, l'une à l'hôtel de ville, l'autre sur les grilles du square Dumont afin de présenter les intentions du PLU puis le PADD, cette seconde exposition étant accompagnée du quatrième journal :

A partir de l'ensemble des cinq intentions proposées pour répondre aux enjeux de la ville, de l'appréciation globale des réponses fermées, des priorités des aulnaysiens et des réponses ouvertes du questionnaire comme des débats, il ressort les points suivants.

- L'ensemble des intentions ont retenu l'assentiment de la majorité de la population ayant répondu (de 93,% % pour la protection des arbres remarquables à 61,5% pour la construction de logements, selon le dépouillement statistique réalisé rapporté au profil de la population).

- Un taux moins favorable de 49,2% répond à la mixité habitat/activités économiques.

- Un taux moins favorable de 47,3% répond au développement de secteurs commerçants aux abords de Parinor et des entrées de ville.

- Un taux moins favorable de 36,8% pour le renforcement et 57,1% pour le maintien de la réglementation du POS qui préserve les caractéristiques des secteurs pavillonnaires.

Le volet libre a reflété, quant à lui, la hiérarchie des sujets intéressant le plus les aulnaysiens : circulation et déplacements, construction de logements (refusée ou non), environnement et patrimoine, commerce et centralité, équipements publics, sécurité, liaisons entre les quartiers nord et sud, développement économique, espace public, mixité sociale (refusée ou non).

Au-delà d'un large accord sur les intentions présentées à la population, il ressort donc un fort attachement au patrimoine communal au sens large avec des demandes de protection, ainsi qu'aux centralités secondaires qui devraient conserver leurs commerces de proximité.

3.3. Les choix opérés

En fonction des caractéristiques géographiques, urbaines et, sociales actuelles de la situation communale, la réponse aux enjeux apparus au terme du diagnostic laissait peu de choix ouverts, certains objectifs pouvant d'ailleurs découler de plusieurs enjeux et les objectifs proposés devant être cohérents entre eux. Par exemple, densifier et préserver le patrimoine aulnaysien.

3.3.1. En matière de démographie et d'habitat

En matière de démographie et d'habitat, trois scenarii prospectifs en vue de relancer la construction dans le tissu urbain existant ont été étudiés. Ils prennent en compte les démolitions programmées du PRU et la réduction du nombre de logements sociaux envisagée.

1) Un scénario « tendanciel/perte d'actifs » à quotient migratoire constant. Ce scénario prolonge les tendances passées et amenait à prévoir, pour une taille moyenne des ménages de 2,6 personnes, une perte de population aboutissant à une estimation de la population autour de 75700 en 2013. Il correspond à une construction de 160 logements par an, niveau légèrement supérieur au niveau de construction des années 90 à 98, mais nettement réduit entre 1999 et 2004.

2) Un second scénario vise le maintien du niveau de population, avec des quotients migratoires restant à 65%. Les perspectives pour 2013 sont une stabilisation de la population autour de 80200 personnes, soit un gain annuel de 90 individus, pour une taille moyenne des ménages de 2,68 personnes, avec une construction de 330 logements par an à réaliser sur 9 ans.

3) Enfin, un troisième scénario très volontariste diminue les quotients migratoires à 45%. Les perspectives pour 2013 atteignent un niveau démographique de près de 82 500 personnes, avec un gain annuel de près de 230 individus et une taille moyenne des ménages de 2,7. Ce scénario implique une construction annuelle encore plus élevée de 407 logements.

Le scénario de maintien de la population a été retenu compte tenu du contexte général de besoins en logement, du faible de taux de construction constaté entre 1999 et 2004, donc du retard à combler par rapport au point mort annuel communal.

3.3.2. En matière de densification

En matière de densification, pour permettre l'édification de logements dans une commune presque entièrement urbanisée, deux choix s'offraient à la ville :

- densifier partout et permettre l'implantation de petits collectifs au sein des secteurs pavillonnaires,

- circonscrire la densification aux centralités et aux axes pourvus en équipements et bien desservis en transports en commun, en cohérence avec les objectifs du nouveau SDRIF à l'étude.

Ce second choix a été retenu car plus conforme aux exigences du développement durable, gage d'une meilleure préservation des qualités du cadre de vie communal et de son identité. Par ailleurs, il est apparu essentiel, pour une ville mosaïque de 80 000 habitants, de conforter ainsi la centralité principale (un cœur de ville) en correspondance avec son poids démographique et valorisant ses caractéristiques urbaines.

3.3.3. En matière d'économie

En matière d'économie, plusieurs alternatives stratégiques ont été envisagées :

- le « fil de l'eau », qui conduirait à des risques faibles à court terme, sans apporter de solution de fond au problème du vieillissement des ZAE, repoussant l'échéance d'un intervention lourde et augmentant ainsi le coût social et financier à terme,

- « l'implication active », qui permet une veille active afin de saisir les opportunités de développement de façon concrète. Cette solution médiane sur le plan financier, laisse à la ville de se positionner de façon pertinente et efficace sur le marché et dans le contexte de concurrence. Ce temps serait mis à profit pour mettre en place des structures et moyens opérationnels ad hoc. Sans proposer de solution au problème de fond, cette hypothèse présente toutefois le risque de ne pas suffisamment influer et redonner de l'intérêt pour

Aulnay aux investisseurs et autres acteurs économiques, comme de n'intervenir que ponctuellement en laissant les meilleures opportunités,

- « l'intervention lourde », qui vise à lancer une dynamique de restructuration en profondeur de l'ensemble des sites économiques, dans et hors ZAE, pour les repositionner positivement sur le marché et créer une dynamique économique et une image. En plus de la veille active, ce scénario nécessite de mettre en œuvre des moyens d'intervenir sur le foncier et d'anticiper les interventions sur le domaine public communal comme sur les propriétés privées.

C'est ce scénario volontariste qui sou tend l'objectif du PADD : Enrichir la dynamique économique de la commune, l'objectif : Renforcer les centralités (constructions d'activités et d'habitat sur les terrains libérables …) ainsi que l'orientation d'aménagement sur les ZAE. Le règlement met également en œuvre les résultats des premières études sur les ZAE du nord car la ville souhaite se donner les moyens de réussir.

3.3.4. En matière de développement commercial

La ville entend contribuer à maintenir l'offre commerciale de centre-ville et de proximité dans les pôles économiquement viables. Ceci répond d'ailleurs à une forte attente des aulnaysiens, très attachés aux centralités de quartier et au commerce de proximité (cf. les retours de la concertation).

3.3.5. Pour les déplacements

Pour les flux de déplacement, les exigences du développement durable et la nécessité d'améliorer la qualité de l'air et le cadre de vie des habitants ont conduit à éliminer le scénario du fil de l'eau au profit du scénario volontariste mettant en œuvre le concept multimodal de déplacement, afin de réorganiser à terme déplacements, stationnement et permettre le partage de la voirie au profit des transports en commun et des modes doux et ainsi valoriser l'espace public.

3.3.6. La mise en valeur des patrimoines

Cette mise en valeur des patrimoines reprend un projet ancien d'inventaire des patrimoines bâtis et paysagers, déjà inscrit dans le rapport de présentation du POS de 1996 : Elle répond aux attentes de la population. Les objectifs de protection et préservation des caractères pavillonnaires prolongent les objectifs du POS, s'inscrivent dans cette demande et accompagnent l'engouement pour ce mode d'habitat, potentiellement attractif aujourd'hui, notamment pour les populations intermédiaires et de cadres que la ville souhaite conserver et attirer.

Pour l'habitat collectif, le PRU a commencé à mettre en œuvre une démarche intéressante de revalorisation de secteurs de grands ensembles collectifs, dans le prolongement des actions du Grand Projet Urbain et du Grand Projet de Ville qui l'ont précédé. La situation sociale et physique de certains

quartiers d'habitat collectif impose aujourd'hui de les prendre en compte activement afin de les requalifier ou les réinscrire positivement dans le marché immobilier.

Sur le plan du cadre de vie, améliorer l'espace public, valoriser les espaces verts, les zones naturelles renforcera un des atouts de la commune et améliorera son image afin de maintenir son attractivité sur le plan des investisseurs et des habitants (cf. ci-dessus sur la démographie, les activités économiques et le commerce) :

4 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE ET LA REGLE D'URBANISME

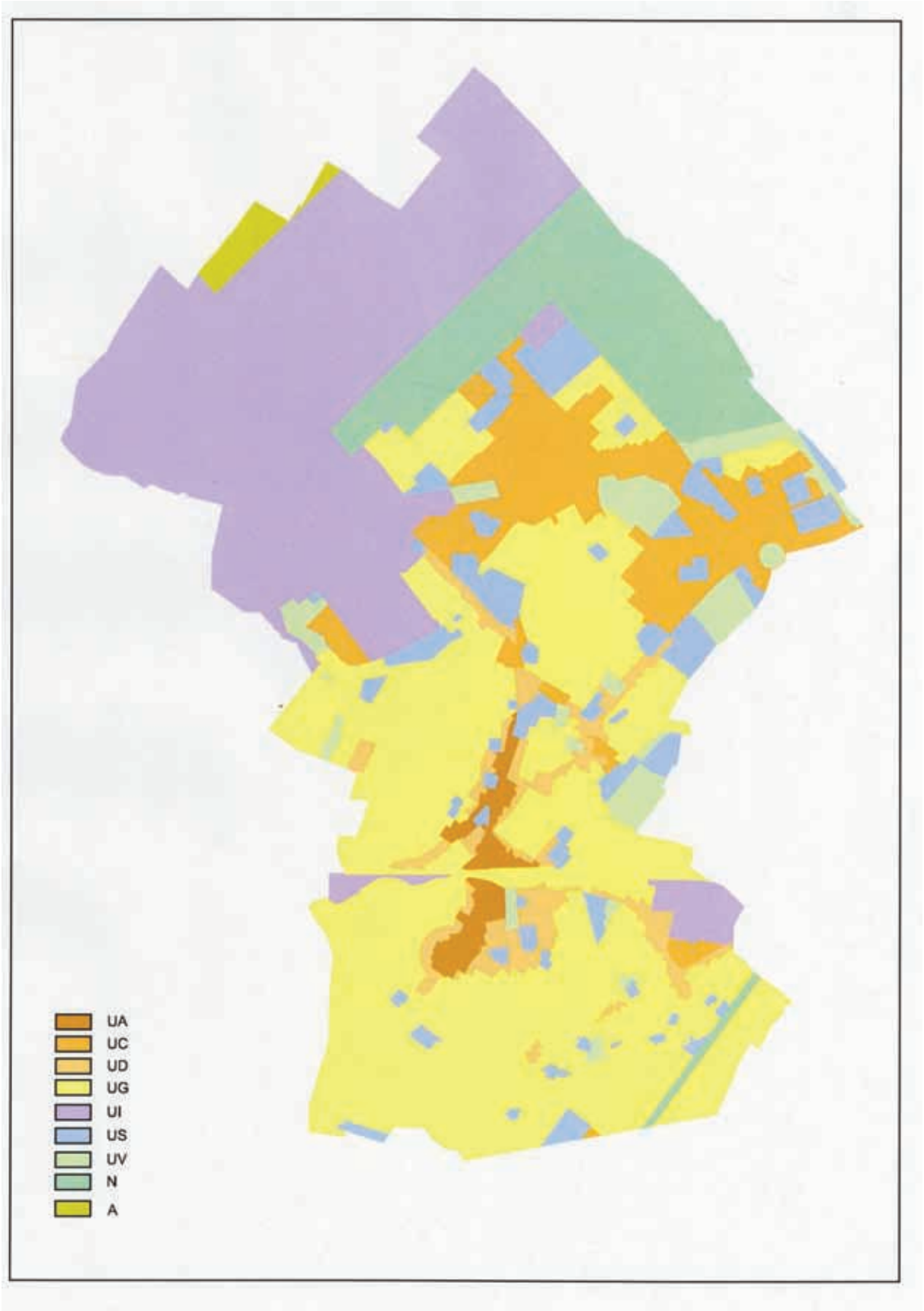
4.1. Les grands principes du zonage

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage à la diversité des formes et des fonctions urbaines présentes sur le territoire aulnaysien tout en restant dans la continuité du zonage du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU regroupe 9 zones au total, dont 7 zones urbaines, une zone naturelle et une zone agricole

La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 4 zones ont été délimitées à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain, alors que c'est l'affectation et les vocations spécifiques de certains secteurs qui ont permis de délimiter les 5 autres zones.

Zones définies au regard de leur forme urbaine	UA – Le centre ville dense et animé
	UC – Les opérations de grands ensembles
	UD – Les franges des espaces de centralités
	UG – Le tissu pavillonnaire
Zones définies au regard de leur vocation	UI – Les espaces d'activités
	US – Les grands sites d'équipements
	UV – Les espaces de sport, loisirs et plein air
	N – La zone naturelle
	A – La zone agricole


UA
UC
UD
UG
UI
US
UV
N
A

4.2. Mode d'emploi du règlement du PLU

4.2.1. Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols ainsi que les conditions dans lesquelles ce droit s'exerce dans les diverses zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux grands objectifs retenus dans le projet urbain de la commune : la règle d'urbanisme est en effet un des leviers de traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et doit permettre la mise en œuvre des orientations d'aménagement sur les secteurs stratégiques de la ville.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

4.2.2. La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

- La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;

- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;

- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues, qui s'appliquent concomitamment aux dispositions du PLU ;

- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-3 du Code de l'urbanisme), sauf dans la zone UA.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les

règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet (article R123-10-1).

- Les adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2.3. La composition du règlement

Le règlement du PLU d'Aulnay-sous-Bois se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

Les pièces écrites	**- Les dispositions réglementaires par zone** Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles. A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain. **- Les annexes du règlement** Elles regroupent : - les définitions des termes techniques du règlement permettant d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire ; - la liste des bâtiments ou ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ; - la liste des éléments végétaux protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.
Les documents graphiques	**- Les plans de zonage** Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit. Les plans de zonage délimitent spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions

particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage de la règle écrite, telles que les linéaires commerciaux, les secteurs de projet définis au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme …

- **Le plan des protections**

En complément du plan de zonage, ce plan regroupe l'ensemble des protections patrimoniales établies au regard de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme. Il localise les protections s'appliquant sur des éléments bâtis ainsi que sur des espaces végétalisés….

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les 14 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9 du Code de l'urbanisme), à savoir :

- Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, (…)
- Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles. Dans la mesure où cette règle ne peut être justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ni par un intérêt paysager ou la préservation de l'urbanisation traditionnelle, cet article n'est réglementé dans aucune zone.
- Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
- article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Article 14 : le coefficient d'occupation du sol.

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en termes de typologie, de formes urbaines et de fonctions de la ville, les dispositions réglementaires sont exposées zone par zone.

4.3. Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues

4.3.1. Les espaces de centralités (UA)

- **Territoire concerné**

La zone UA correspond à la zone dense du centre ville. Elle constitue le pôle de centralité de la ville situé de part et d'autre de la gare RER, ainsi que le long de l'axe structurant nord-sud constitué par l'Avenue Anatole France. Cette zone regroupe les principaux pôles d'attractivité et d'animation à l'échelle de la ville.

La zone UA a été étendue dans le PLU, elle couvre environ 27 hectares, soit 1,7% du territoire communal. En effet, le secteur du Vieux Pays a été classé en zone de centralité afin de prendre en compte la réalité du développement de ce secteur et d'accompagner sa vitalité commerciale.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone multifonctionnelle regroupe au sein de son tissu urbain diverses fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques tertiaires…

Les activités de commerces et de services sont présentes dans un grand nombre de rez-de-chaussée qui sont souvent surélevés.

Les formes d'habitat sont dominées par la présence d'immeubles collectifs.

- **Caractéristiques morphologiques**

La zone centrale se caractérise par un bâti le plus souvent édifié à l'alignement, en ordre continu, qui structure l'espace public et offre une image urbaine organisée. Néanmoins, de nombreuses constructions sont encore implantées en recul. À l'angle de deux rues, les constructions sont généralement marquées par un pan coupé de largeur variable.

Cette zone est marquée par la diversité de ces constructions : elles ont été bâties à diverses époques créant ainsi une grande hétérogénéité des styles architecturaux, les hauteurs sont très variables (du simple rez-de-chaussée à l'immeuble de 5 étages) ainsi que l'emprise au sol des constructions (de 30% à 100% de la superficie de la parcelle).

place du Général de Gaulle

rue de Bondy

rue du Docteur Roux

- **Objectifs réglementaires**

Dans la zone centrale, il s'agit de renforcer les fonctions de centralités. La constructibilité a donc été encouragée, notamment aux abords du pôle de la gare RER, véritable moteur de centralité lié aux flux de déplacements qu'il génère. Le futur réaménagement des abords de la gare pour constituer un pôle multimodal fonctionnel constituera un levier pour engager la requalification du centre ville. L'objectif est donc d'adopter, sur ces secteurs, une stratégie d'aménagement globale et encadrée afin de concevoir un pôle de centralité de qualité et de conforter le cœur de ville.

L'objectif est de structurer les espaces publics en favorisant la réalisation de morphologies bâties de type très urbain, c'est-à-dire des immeubles d'une hauteur moyenne de 16 à 19 mètres, implantés à l'alignement de la voie. Les règles d'urbanisme permettent ainsi la composition de fronts urbains continus accueillant une diversité de fonctions urbaines.

Il s'agit en effet de maintenir, voire développer, le caractère multifonctionnel de la zone afin de conserver et renforcer son attractivité. Les fonctions centrales doivent être confortées en offrant de bonnes conditions d'accueil pour les activités de commerces, services et équipements.

Bien que l'objectif soit d'inciter à la réalisation de nouvelles constructions, répondant à la volonté de renforcer les centralités aulnaysiennes, la règle d'urbanisme tient compte de la présence de constructions existantes et encadre explicitement leur possibilité d'évolution.

La zone UA reprend un sous-secteur du POS (UAa) qui correspond aux espaces de très grande centralité, au sud de la gare RER, et pour lesquels la hauteur des constructions peut être plus élevée.

- **Justifications des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales de plus de 100 m² de SHON. L'armature commerciale est confortée de façon à favoriser le commerce : pas de limitation des surfaces de vente et inscription de linéaires commerciaux où le commerce en rez-de-chaussée est obligatoire. Les écarts de densité aujourd'hui existants dans la zone centrale ont motivé l'institution d'une interdiction de reconstruire à l'identique un bâtiment après sinistre. Cette interdiction est prévue uniquement dans la zone centrale (UA) afin d'encourager, en cas de sinistre, la reconstruction de bâtiments dont la volumétrie et la morphologie seront en cohérence avec l'objectif de densification et confortation du pôle de centralité prévu dans le PADD. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les

	risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer. Les abords immédiats de la gare sont inscrits dans un périmètre d'étude (L.123-2 a. du code de l'urbanisme) où la constructibilité est très limitée dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble à l'échelle de la globalité de l'axe sud (rue Louise Michel et rue Arthur Chevalier). Pour favoriser la mixité, les programmes de constructions de grande ampleur devront comporter une proportion de logements locatifs aidés.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - aux règles définies au R.111-5 du code de l'urbanisme; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), …
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard des caractéristiques de cette zone (bonne desserte par les réseaux et tissus urbains contemporains), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions doivent respecter une implantation à l'alignement afin de préserver un paysage de rue de centre ville, compatible avec une vocation commerciale en rez-de-chaussée. Le cas échéant, des mesures particulières permettront de prendre en compte la recherche d'une diversité et d'une insertion urbaine cohérente avec les constructions voisines (recul partiel). En effet, compte tenu de l'hétérogénéité de l'implantation des constructions et pour encourager la constitution de fronts urbains harmonieux par rapport à l'existant, des reculs partiels sont possibles. Ils permettent de traiter le raccordement de certains bâtiments entre eux et de diversifier le paysage de la rue selon les cas. Afin de préserver des espaces libres en fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de constructibilité d'une profondeur de 25 mètres. En UAb, afin de mieux tenir compte de la diversité des implantations des bâtiments existants, il a été décidé d'opter pour une règle plus souple à savoir l'implantation de la façade sur rue dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres. Pour permettre une implantation plus diversifiée et moins rigide du bâti permettant une aération optimale de celui-ci, il n'est pas fixé de bande de constructibilité.
Implantation par rapport aux limites	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques du centre ville, en particulier ses fronts urbains continus, la mitoyenneté des deux côtés est obligatoire au moins sur une profondeur de 10 mètres.

séparatives ***Article 7***	En UAb, afin d permettre une discontinuité du bâti favorisant des percées, il est obligatoire de s'implanter sur seulement une limite séparative.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Dans la mesure où le PLU n'interdit plus l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe du POS dans cette zone de centralité : il s'agit de permettre la densification, la reprise du bâti, de favoriser le commerce en rez-de-chaussée. Par ailleurs, la bande constructible inscrite à l'article 6 empêche toute nouvelle construction au-delà de 25 mètres à partir de l'alignement.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximum de la zone UA a été légèrement augmentée par rapport au POS : dans un volume total limité à 20 mètres (et non plus 18 mètres), dont 17 mètres de façade maximum, la règle est assouplie entre hauteur de la construction et distance vis-à-vis de l'alignement opposé (H=L+ 3m). Dans le respect des règles de hauteur maximum (20 et 17 mètres), certains axes structurants (rue de Bondy et Avenue Anatole France) ne font pas référence à la distance vis-à-vis de l'alignement opposé, car déjà inscrits dans un paysage urbain plus resserré et plus élevé. En secteur UAa, doté d'un bâti plus élevé, la hauteur totale de 23 mètres est reconduite : seule la hauteur de façade est réduite passant de 18 à 17 mètres pour tendre vers une plus grande cohérence avec le reste de la zone UA. En secteur UAb, lorsque celui-ci est limitrophe de la zone UG, la hauteur des constructions se retrouve limitée à 9 mètres de façade et 13 mètres au total sur une largeur minimum de 10 mètres afin d'entraîner une transition douce entre les différents types de bâtis.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures… Dans le cadre de restauration ou de ravalement, la préservation et la mise en valeur d'éléments architecturaux intéressants ont été ajoutés. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué depuis le POS. Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. *L*es règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.
Normes de stationnement ***Article 12***	D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement. La

	totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol, ce qui permet d'assurer un équipement minimum en garage privé pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement. Les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve ou non dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER et de Tram-Train afin d'encourager leur utilisation. Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. Le stationnement en sous-sol a été généralisé afin de préserver un maximum d'espaces pour les autres vocations en surface et pour conserver des espaces libres végétalisés et non dédiés au stationnement. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo. En UAb, afin de favoriser l'utilisation des parkings existants et de limiter les transports individuels en cohérence avec la proximité de la gare, il est fixé, pour l'habitation, une norme d'une place par logement et, pour les équipements d'intérêt collectif, il n'est pas défini de normes.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). En outre, un coefficient d'espace vert fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain. Dans la zone de centralité, les espaces verts doivent occuper au minimum 20% de la superficie du terrain, imposant ainsi un traitement végétal des dalles ou des espaces libres du terrain.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle, dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur.

4.3.2. Les franges des espaces de centralités (UD)

- **Territoire concerné**

Cette zone correspond à la périphérie de la zone de centralité ainsi qu'à des secteurs urbains de densité intermédiaire formant des petits centres de quartiers (avenue de Nonneville, Vieux Pays). Elle concerne également les espaces urbains situés le long des axes structurants d'Aulnay (RD44, RD115, rue Arthur Chevalier), lesquels seront requalifiés et apaisés, offrant ainsi des possibilités de réaménagement de leurs abords et de développement de nouvelles fonctions urbaines.

La zone UD couvre près de 70 hectares, soit 4% du territoire communal.

Elle a été étendue dans le PLU, notamment du fait de la suppression de la zone UE qui existait au POS. Les espaces anciennement situés dans la zone UE ont été répartis, selon leur localisation et la réalité de leur tissu urbain, soit dans la zone UD de densité intermédiaire, soit dans la zone UG dominée par un tissu pavillonnaire, soit en UA de manière marginale.

La zone UD comprend un secteur (UDa) qui correspond aux franges immédiates de la zone de centralité. La spécificité de ce secteur ne tient pas à ses formes urbaines mais à sa vocation, avec l'obligation de réaliser une proportion de logements aidés dans le cadre de programme d'habitat de plus de 8 000 m², afin de renforcer la diversité de l'habitat dans le cœur de ville.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone est dominée par la vocation résidentielle, bien qu'elle accueille également d'autres fonctions urbaines, mais dans des proportions beaucoup plus modérées qu'en zone UA : commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques tertiaires…

Elle est destinée à accueillir des formes d'habitat densifiées, en autorisant de petits immeubles collectifs et à conserver son caractère multifonctionnel.

- **Caractéristiques morphologiques**

La zone UD se caractérise par des morphologies urbaines variées.

Cette zone regroupe des îlots ayant une densité moyenne, sur lesquelles les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions ne sont pas implantées de façon homogène. Cette zone est donc marquée par des fronts urbains semi-continus ou discontinus.

De hauteur moyenne, les constructions sont diversifiées : habitat individuel, immeuble collectif, bureau, locaux artisanaux…

Place Jeanne d'Arc

Avenue de Rouen

- **Objectifs réglementaires**

Dans cette zone, il s'agit de renforcer la densité et de constituer un tissu urbain mixte à dominante d'habitat collectif dans des volumes bâtis qui formeront une transition entre les espaces de centralité (UA) et les espaces pavillonnaires où dominent l'habitat individuel (UG).

La zone UD est une zone multifonctionnelle, de densité intermédiaire. Elle constitue, avec la zone UA, les principales zones identifiées pour mettre en œuvre les objectifs du PADD « d'augmenter les capacités résidentielles » et de « renforcer les centralités ».

Les règles établies pour cette zone participent pleinement à l'objectif d'une requalification urbaine en profondeur, associant mixité fonctionnelle et sociale.

- **Justifications réglementaires**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour maintenir la diversité des fonctions urbaines, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales de plus de 100 m² de SHON. L'armature commerciale est confortée de façon à favoriser le petit commerce : interdiction de surfaces de vente de plus de 250 m² et inscription de linéaires commerciaux où le commerce en rez-de-chaussée est obligatoire. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer. Les abords immédiats de la gare et surtout les abords de « l'axe sud » (rue Arthur Chevalier) sont inscrits dans un périmètre d'étude (L.123-2 a. du code de l'urbanisme) où la constructibilité est très limitée dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble à l'échelle de la globalité de cet axe. Un secteur UDa a été créé afin de favoriser la mixité sociale à proximité des pôles de centralité, les programmes de constructions de grande ampleur devront comporter une proportion de logements locatifs aidés.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit aux règles du R.111-5 du code de l'urbanisme; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant, les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), …
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard des caractéristiques de cette zone (bonne desserte par les réseaux et tissus urbains variés), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de tenir compte de la diversité des implantations existantes, les règles proposent la possibilité pour les constructions de s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de 4 mètres. Toutefois, les objectifs sont de favoriser la constructibilité le long des voies afin de composer des fronts urbains structurés et de préserver des espaces végétalisés sur l'arrière des terrains pour constituer ou maintenir des cœurs d'îlot

	végétalisés et plus tranquilles. Pour inciter à la constitution de ces fronts urbains semi-continus et plus denses, une bande de constructibilité peu large (19 mètres) a été instituée, favorisant une implantation à l'alignement des voies ou en retrait, si nécessaire, au regard des enjeux d'insertion urbaine des constructions. . En contrepartie d'une certaine densification des parcelles à l'avant, les espaces libres et les cœurs d'îlots sont préservés puisque les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de cette bande de constructibilité d'une profondeur de 19 mètres. Les services d'intérêt généraux ne sont pas soumis à cette règle pour prendre en compte la diversité des programmes et leur évolutivité.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de former des fronts urbains semi-continus composant une transition harmonieuse entre les zones de centralité et les quartiers pavillonnaires, les constructions doivent s'implanter en mitoyenneté au moins sur un côté. En revanche, le retrait par rapport aux limites de fond de terrain est obligatoire, en cohérence avec la bande de constructibilité et pour préserver des espaces libres en fond de parcelle quelle que soit sa profondeur. Toutefois, afin de tenir en compte des besoins ponctuels d'évolution et d'aménagement des constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, des dispositions spécifiques sont prévues avec une limite de superficie. La distance des retraits par rapport aux limites séparatives est fixée afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés. Pour les service d'intérêt général, leur implantation doit s'effectuer obligatoirement en retrait de 8 m par rapport à la limite séparative de fond de terrain.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Dans la mesure où le PLU n'interdit plus l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle, dans la mesure où les règles d'implantation des constructions et les surfaces minimales dédiées aux espaces verts sont précisément cadrées.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximum de la zone UD a été augmentée par rapport au POS et permet la réalisation d'un niveau supplémentaire et de RCH surélevés ou de hauteur sous plafond plus importante. Le volume total est donc limité à 15 mètres (dont 13 mètres de façade maximum). Pour certaines destinations liées à des activités artisanales ou d'entrepôts, la hauteur des constructions est plus limitée (9 mètres), afin d'assurer la compatibilité avec la fonction résidentielle dominante. Enfin, l'interface avec la zone pavillonnaire est prise en compte puisque les hauteurs sont plus réduites (maximum 13 mètres dont 9 m de façade maximum) pour les constructions implantées en limite de la zone UG et sur une largeur de 15 mètres à compter de la limite séparative.

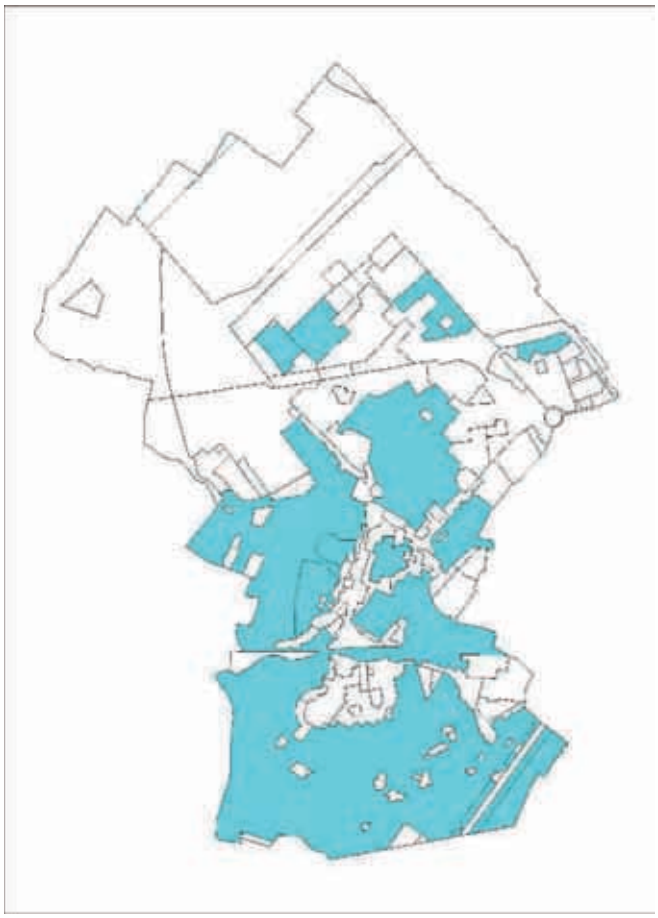
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures… Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendu possible et encadré par les règles d'urbanisme. Dans le cadre de la restauration ou du ravalement d'une construction, la préservation et la mise en valeur d'éléments architecturaux intéressants ont été ajoutés. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué depuis le POS. *L*es règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.
Normes de stationnement ***Article 12***	D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement. 80% de ces places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ce qui permet de soulager le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement. Les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve ou non dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER et Tram-Train afin d'encourager leur utilisation. Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).

	En outre, un pourcentage d'espace vert détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie du terrain située au-delà de la bande constructible. Ainsi, les espaces verts doivent occuper au minimum 40% de ces espaces situés au de là de la bande. Au sein de ces espaces verts, 20% doivent être maintenus en pleine terre, afin de limiter l'étendue des surfaces imperméabilisées et de favoriser la pénétration des eaux de pluies. Pour les équipements collectifs, ce coefficient d'espaces verts est moins important (20%) de manière à privilégier la fonctionnalité et l'évolutivité de ces sites.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle, dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation, de hauteur et d'exigence en matière d'espaces verts.

4.3.3. Le tissu pavillonnaire (UG)

- **Territoire concerné**

La zone UG regroupe l'ensemble des secteurs pavillonnaires au sein desquels l'habitat individuel est nettement dominant. Elle concerne les espaces de la ville bâtis sous la forme de multiples lotissements successifs réalisés à partir du milieu du XIX^{ème} siècle et pendant l'entre-deux-guerres sur d'anciens espaces agricoles.



Cette zone est la plus étendue sur le territoire communal puisqu'elle concerne 583 hectares, soit 36% du territoire de la ville.

Cette zone a été réduite de 11% par rapport au POS, notamment du fait de l'intégration des espaces anciennement situés dans la zone UG du POS en zones UD et UV, US.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle. Certaines activités artisanales sont présentes de manière ponctuelle dans le tissu pavillonnaire, pouvant générer, à la marge, des nuisances d'usage.

La mixité fonctionnelle est également présente au sein même des constructions qui conjuguent activités, bureaux, commerces avec la fonction d'habitat.

Des équipements collectifs sont également présents dans cette zone et s'inscrivent dans des volumes bâtis cohérents avec le tissu urbain environnant.

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone regroupe les secteurs au sein desquels la présence d'un habitat de type individuel, agencé de manière spontanée ou organisé sous forme de « lotissement » est dominante.

Ces secteurs sont caractéristiques à Aulnay-sous-Bois et témoignent de l'urbanisation « tardive » de la ville, à partir du milieu du XIX^{ème} siècle et jusque dans les années 1970, sous la forme d'un urbanisme de type « cité jardin ». Ainsi, les pavillons et les maisons de ville sont majoritairement représentés dans ces secteurs.

Ces secteurs se caractérisent par un parcellaire de petite taille. Les constructions de faibles hauteurs (1 à 2 étages) et un style évoquant la maison individuelle composent le paysage de ces quartiers.

Les constructions sont le plus souvent implantées en retrait par rapport à la voie et par rapport aux limites séparatives. Édifiées sur des parcelles étroites, elles présentent parfois leur pignon sur rue, avec des toits à double pente. L'implantation de ces constructions forme des fronts urbains discontinus.

Les espaces libres sont majoritairement végétalisés et présents à la fois à l'avant des constructions (dans des proportions inégales) et également en cœur d'îlots.

- **Objectifs réglementaires**

La délimitation de la zone UG s'inscrit dans l'objectif de mettre en valeur les patrimoines d'Aulnay-sous-Bois. En effet, la ville pavillonnaire constitue un patrimoine urbain, architectural et paysager caractéristique de la ville.

L'objectif réglementaire de cette zone est donc de préserver la morphologie urbaine en termes de volumétrie, d'implantation et de perception des jardins.

Il s'agit de valoriser ces formes urbaines représentatives et l'ambiance qui se dégage de ces quartiers sans pour autant figer le bâti et au contraire favoriser son entretien et son adaptation aux besoins des ménages.

Ainsi, l'évolution de ces constructions existantes est rendue possible dès lors que les modifications apportées aux bâtiments n'ont pas pour conséquence de densifier le tissu urbain et de nuire à l'harmonie générale du contexte bâti et paysager.

La zone UG compte 5 sous-secteurs déterminés au regard de caractéristiques morphologiques propres :

- le secteur UGa correspond aux opérations de logements groupés et mitoyens, de faible de hauteur, réalisées dans le nord de la commune en accompagnement de vastes opérations de grands collectifs.

- le secteur UGb regroupe plusieurs îlots situés à l'est du boulevard Lefèvre et correspond à un ensemble marqué par un paysage de qualité, constitué de maisons en meulière dont le pignon est orienté parallèlement à la rue et de deux longues voies plantées (Lefèvre et Coutant).

- le secteur UGc correspond aux espaces situés de part et d'autre du canal de l'Ourcq. Il est identifié dans l'objectif de valoriser les relations entre les constructions et les quais, qui sont inscrits dans une logique de cheminements « verts » dédiés aux modes doux.

- le secteur UGd correspond aux îlots situés le long de la rue Roger Lemaire qui dessine une boucle. Ce secteur offre un paysage particulier lié au tracé en courbe de la voie, à un parcellaire en lanières et à l'importante végétalisation des jardins dont la délimitation suit les traces de la Morée (rivière).

- le secteur UGe correspond à l'opération des Petits Ormes caractérisée par des constructions mitoyennes et de pleins pieds, implantés sur une trame foncière correspondant aux îlots (pas de découpage parcellaire).

- **Justifications réglementaires**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour ne pas nuire à la vocation résidentielle principale, certaines activités sont interdites telles que l'industrie. D'autres activités sont autorisées sous conditions. Ainsi, les activités artisanales ou d'entrepôts ne peuvent être autorisées que si elles sont complémentaires de l'habitation. Les bureaux et les commerces ne peuvent pas dépasser une surface de 250m² de SHON. Le tissu résidentiel caractérisé par la présence quasi exclusive d'habitations justifie également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est encadrée spécifiquement. Les abords immédiats de la gare et surtout les abords de « l'axe sud » (rue Arthur Chevalier) sont inscrits dans un périmètre d'étude (L.123-2 a. du code de l'urbanisme) où la constructibilité est très limitée dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble à l'échelle de la globalité de cet axe.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit aux règles du R. 111-5 du code de l'urbanisme; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), …
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard des caractéristiques de cette zone (bonne desserte par les réseaux et tissus urbains de type pavillonnaire « classique »…), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles. En effet, les quartiers pavillonnaires ont certes la particularité de regrouper essentiellement un habitat de type individuel et des styles architecturaux parfois typiques mais aucun secteur en particulier ne justifie d'un intérêt paysager pouvant nécessiter d'institution de taille minimale de terrain. En outre, les sous-secteurs identifiés aux documents graphiques disposent de règles spécifiques dans les autres articles du règlement qui permettent de mettre en valeur les caractéristiques architecturales et urbaines typiques à Aulnay.

Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de préserver la composition des fronts bâtis et des jardins de devant hétérogènes, les règles du POS ont été reconduites et imposent un recul minimum de 4 mètres des constructions par rapport aux voies. De plus, dans le cadre d'opérations réalisées sur de très larges parcelles (plus de 10 mètres), la recherche de décrochements sera encouragée afin de ne pas engendrer des fronts bâtis trop homogènes et monotones et préserver des vues. Par ailleurs, afin de préserver des cœurs d'îlots souvent libres, une bande de constructibilité a été instaurée sur une épaisseur de 19 mètres comptés à partir de l'alignement. Au-delà de cette bande constructible, seules les constructions existantes peuvent évoluer de façon limitée. Les services d'intérêt généraux ne sont pas soumis à cette règle pour prendre en compte la diversité des programmes et leur évolutivité. Les règles du PLU prennent en compte également la spécificité de certains secteurs. Ainsi, dans les secteurs UGa et UGe, les constructions doivent respecter l'implantation des constructions voisines. Dans le secteur UGd, la distance du recul est portée à 5 mètres pour tenir compte de la réalité des implantations de ce secteur.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de maintenir le caractère végétalisé, aéré et discontinu du tissu urbain, l'implantation des constructions est organisée selon la largeur de façade du terrain. Ainsi, plus le terrain est étroit plus la mitoyenneté sur les deux côtés ou sur un seul côté est rendue possible. À l'inverse, pour les terrains ayant une grande façade sur rue, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales doit se faire en retrait. Par ailleurs, les règles d'implantation tiennent compte des spécificités de certains sous-secteurs tels que UGa, UGb et UGe. De plus, le retrait par rapport aux limites de fond de terrain est obligatoire en cohérence avec la création d'une bande de constructibilité et pour préserver des espaces libres en fond de parcelle quelle que soit sa profondeur. Toutefois, afin de tenir compte des besoins ponctuels d'évolution et d'aménagement des constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, des dispositions spécifiques sont prévues avec une limite de superficie. La distance des retraits par rapport aux limites séparatives est fixée afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés. Pour les service d'intérêt général, leur implantation doit s'effectuer obligatoirement en retrait de 8 m par rapport à la limite séparative de fond de terrain.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Dans la mesure où le PLU n'interdit plus l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 5 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle sauf dans le sous-secteur UGd, où l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain afin de préserver l'aération de ces secteurs et de maintenir la faible densité telle qu'elle existe aujourd'hui.

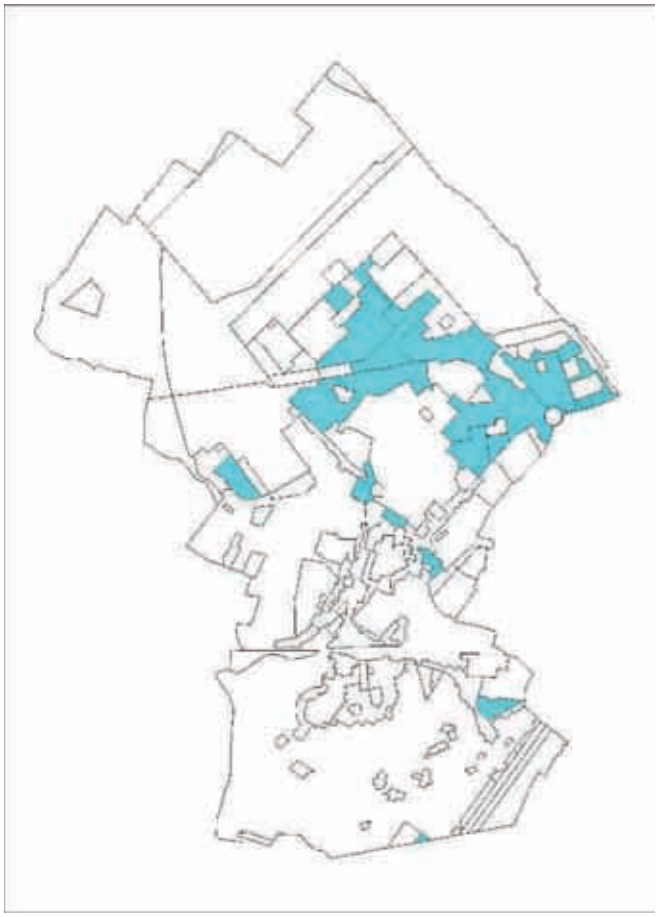
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	Les règles de hauteur du POS ont été reconduites et confortent ainsi la volumétrie « pavillonnaire » de ces quartiers. Elles sont déterminées à la fois par une hauteur maximum de façade qui ne peut dépasser 6 mètres et par une hauteur totale maximale limitée à 10 mètres. Toutefois, la spécificité de certains secteurs a été prise en compte dans les règles de hauteur pour tenir compte de la réalité des volumétries existantes et maintenir la cohérence de ces secteurs. Ainsi, les secteurs UGa et UGe, les règles imposent des hauteurs plus basses, alors que dans le secteur UGd, les constructions peuvent atteindre 8 mètres de hauteur de façade et 11 mètres de hauteur totale. Par ailleurs, pour assurer la protection des vues d'intérêt régional repérées aux documents graphiques, la hauteur des constructions concernées sera limitée par la cote NGF indiquée aux plans.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les toitures… La forme des toitures est clairement encadrée dans cette zone où seules les toitures à pentes sont autorisées, sauf cas particuliers. Cette disposition a pour objectif le maintien du caractère pavillonnaire de ces quartiers. Toutefois, des toitures terrasses partielles peuvent permettre le stockage des eaux pluviales. La préservation et la mise en valeur des éléments architecturaux intéressants des bâtis anciens lors de leur restauration ont également été ajoutés dans le cadre des ravalements. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué depuis le POS. En effet, le type de clôture est un élément marquant des quartiers pavillonnaires. Aux abords du canal, des dispositions spécifiques sont prévues afin de mettre en valeur la présence de cet élément paysager en imposant la réalisation de clôtures de même qualité que celles présentes le long des voies. Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.
Normes de stationnement ***Article 12***	D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 2 places par logement. Cette norme correspond à l'analyse des besoins en stationnement étudiés sur ces quartiers pavillonnaires où le nombre de voiture par ménage est plus important. Cette norme permet d'assurer un équipement minimum en garage privé pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement. Les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve ou non dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER et de Tram-Train afin d'encourager leur utilisation.

	Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. Le stationnement en sous-sol n'est pas généralisé compte tenu des possibilités de réaliser les places de stationnement sur les parcelles. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). En outre, un pourcentage d'espace vert (40% minimum) détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal. Cette superficie est fixée en lien avec la superficie du terrain. Le maintien de ces espaces verts en pleine terre est obligatoire. Dans le secteur UGd, la superficie d'espaces verts demandée est plus importante en raison de la réalité du tissu urbain plus végétalisé que le reste des secteurs pavillonnaires. Pour les équipements collectifs, ce coefficient d'espaces verts est moins importants (20%) de manière à privilégier la fonctionnalité et l'évolutivité de ces sites.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Cet article devient sans objet afin de faciliter l'évolution de bâti et la constructibilité des parcelles sur la zone en réponse aux besoins des habitants.

4.3.4. Les opérations de grands ensembles (UC)

- **Territoire concerné**

Cette zone regroupe de vastes emprises foncières sur lesquelles ont été édifiées des opérations d'ensemble d'habitat collectif. Elle concerne 160 hectares, soit près de 10% du territoire communal, principalement localisés dans le nord de la commune.



- **Fonctions urbaines**

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle. Cependant, certains rez-de-chaussée sont occupés par des locaux commerciaux ou de services.

Le PLU encourage la diversité des fonctions urbaines en autorisant la réalisation de bureaux, de commerces ou de locaux dédiés à l'artisanat, afin de favoriser le maintien, voire l'inscription de nouvelles centralités, en particulier dans des quartiers éloignés du centre-ville.

Enfin, les équipements collectifs sont également autorisés sans contraintes spécifiques.

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone regroupe les secteurs constitués d'ensembles d'habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières. Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines discontinues et en rupture avec le tissu urbain environnant.

Ces ensembles d'habitat collectif datent principalement des grandes opérations de construction des années 1950-70. Ils se caractérisent par la structure ample de leur parcellaire, ainsi que par l'hétérogénéité de la morphologie et de l'implantation des constructions. Leur hauteur est généralement assez importante (8 à 9 étages).

Sauf pour les résidentialisations réalisées, les vastes espaces libres en pied d'immeubles n'ont pas d'affectation bien définie, ni de qualification. La végétalisation de ces espaces tente d'améliorer la qualité de ces espaces communs.

Opérations d'ensemble des années 1960

Travaux de résidentialisation

- **Objectifs réglementaires**

Cette zone a pour objectif de permettre la gestion de ce tissu urbain spécifique toute en prévoyant des règles de constructibilité plus restreintes, notamment en termes de hauteur pour les futures constructions. Il s'agit également dans cette zone de ne pas fixer de contraintes réglementaires trop fortes dans les secteurs accueillant les opérations de logements aidés et ceux faisant l'objet de restructurations urbaines importantes.

Il s'agit aussi de permettre l'évolution de ces ensembles, d'assurer la réhabilitation du bâti et l'amélioration des logements, de veiller au traitement et au paysagement des espaces libres, de faciliter les travaux de résidentialisation permettant de constituer des unités résidentielles de taille plus humaine…

Les éléments végétaux de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces espaces sont également préservés.

La zone UC compte deux sous-secteurs :

- le secteur UCa dévolu aux espaces de centralité projeté aux abords nord et pour partie sur la RN2. Dans ces secteurs, la mixité des fonctions et la diversité des formes urbaines qui pourront être réalisées ont été établies en cohérence avec la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine.

- le secteur UCb, a été largement étendu par rapport au POS. Ce secteur correspond à des quartiers déjà bâtis, composés en quasi-totalité de logements locatifs sociaux gérés par des opérateurs publics ou bailleurs sociaux. Les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur visent à permettre la requalification urbaine, les travaux de résidentialisation, l'entretien et la restructuration des immeubles ainsi que les reconstructions programmées.

- le secteur UCc est crée afin de permettre de diversifier l'offre immobilière des secteurs de grands ensembles. Si celui-ci conserve une typologie propre à l'habitat collectif, il permet la réalisation d'opérations de moindre envergure à proximité de zones pavillonnaires existantes.

- **Justifications réglementaires**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol	Pour favoriser la diversité des fonctions, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales de plus de 150 m² de SHON. Les commerces et les bureaux peuvent s'implanter dans la zone sans limite de

Articles 1 et 2	surface, afin de permettre une plus grande diversité des fonctions urbaines. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, les installations classées soumises à autorisation sont interdites.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit aux règles du R. 111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), …
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard des caractéristiques de cette zone (bonne desserte par les réseaux et tissus urbains de grands ensembles…), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de prendre en compte la diversité des formes urbaines et leur organisation particulière sous forme de plan d'ensemble, les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies sont plus souples qu'au POS. Ainsi, les règles permettent une implantation à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres, plus compatibles avec la recherche de paysages urbains plus resserrés ou pouvant composer des fronts de rue… La prise en compte de l'implantation des constructions voisines pourra être un élément de détermination de l'implantation de la future construction afin de rechercher une cohérence urbaine dans ces quartiers au tissu urbain discontinus.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Au regard de la situation la plus répandue dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. Ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sauf dans certains cas particuliers d'opérations d'aménagement. Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, une plus grande souplesse est laissé aux constructeurs puisque les constructions peuvent être implantées librement soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Dans la mesure où le PLU n'interdit plus l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la

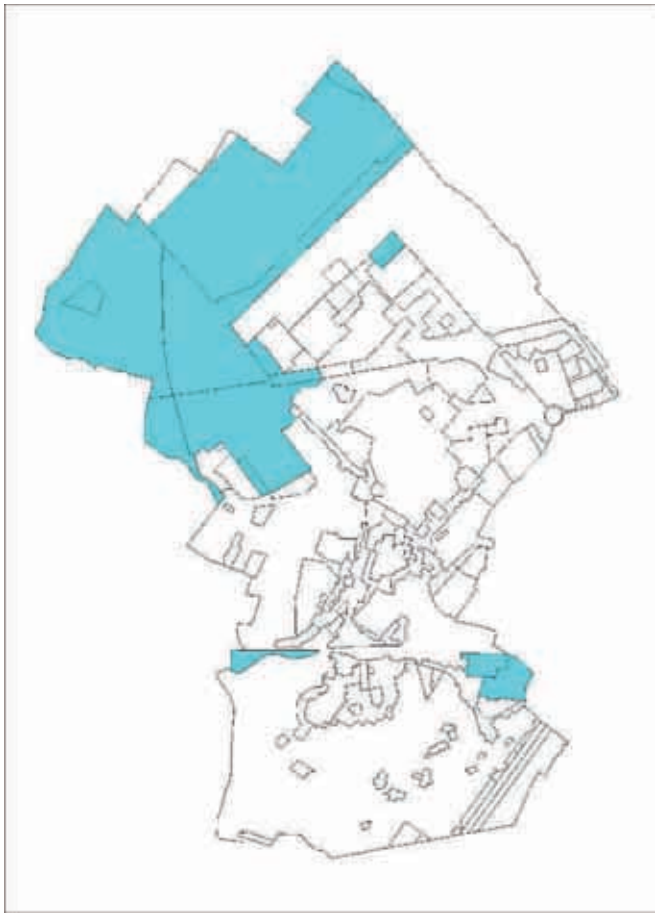
	parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe du POS, en limitant l'emprise au sol des constructions à 40% de la superficie du terrain. Toutefois, le secteur UCa n'est pas concernés par cette disposition pour faciliter permettre les travaux d'amélioration, de requalification et de résidentialisation nécessaires. En UCb, afin de permettre une certaine densification dans le cadre du PRU sans toutefois occuper entièrement les terrains concernés pour bénéficier d'une respiration du tissu bâti, l'emprise au sol est limitée à 80% de la surface du terrain. Pour ne pas pénaliser les projets de résidentialisation/restructuration, accompagnés ou non de travaux d'extension, il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les bâtiments existants. Les activités de commerces et de bureaux sont encouragées grâce à une emprise au sol possible de 50%.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 20 mètres pour les futures constructions. Toutefois, l'environnement bâti - et notamment l'interface avec la zone pavillonnaire UG - est pris en compte et engendre des règles de hauteurs spécifiques et moins élevées. Des règles de hauteur différentes sont imposées aux activités artisanales et aux commerces afin de ne pas générer des constructions démesurées. Par ailleurs, pour assurer la protection des vues repérées aux documents graphiques, la hauteur des constructions concernées sera limitée par la cote NGF indiquée aux plans. En UCc, étant donné la proximité de zones p)pavillonnaires, il est proposé de limiter la hauteur des constructions à 13m maximum, afin que celles-ci s'intègrent à leur environnement.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures… Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendu possible et encadré par les règles d'urbanisme. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui ont évolué depuis le POS afin de viser une diversification de traitement. *L*es règles de cet article ont surtout pour objectif d'accompagner la requalification des ces quartiers.
Normes de stationnement ***Article 12***	D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la

	destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement. Cette norme, légèrement supérieure au taux de motorisation (0,75), permet d'assurer un équipement minimum en garage privé pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement. Les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve ou non dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER et de Tram-Train afin d'encourager leur utilisation. Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, notamment dans le secteur UCa, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). En outre, un pourcentage d'espace vert détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal. Cette superficie correspond à la moitié (40%) de la superficie du terrain, dont la moitié doit être maintenue en pleine terre. Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, les espaces libres doivent être végétalisés mais aucune superficie minimum n'est imposée. Le secteur UCb doit accueillir des constructions neuves dans le cadre de reconstitution de l'offre du PRU. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'améliorer l'intégration paysagère des projets, un ration de 20% minimum d'espaces verts est exigé. 10% de ces espaces doivent être traités en pleine terre. Pour ne pas empêcher les projets de residentialisation, accompagné ou non d'une extension, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments existants.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Le COS a été maintenu par rapport au POS. Le principe d'une différenciation des COS selon la destination des constructions a également été repris. Ainsi, le commerce ou l'artisanat dispose d'un COS plus réduit. Dans les secteurs UCa et UCb, ainsi que pour les équipements collectifs, le COS ne s'applique pas

4.3.5. Les espaces d'activités économique (UI)

- **Territoire concerné**

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques de la ville. Elle s'étend sur 458 hectares, soit 28% du territoire communal. Elle est principalement localisée au nord et nord-ouest de la commune. Ces zones d'activités concentrent la majorité des entreprises, dont certaines sont emblématiques (PSA-Citroën), et permettent à Aulnay d'être le troisième pôle d'emplois du département.



- **Fonctions urbaines**

Cette zone est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle accueille toutes sortes d'activités : industrielles, logistiques (entrepôts), artisanat, services, hébergement hôtelier…

La fonction d'habitat n'est présente que de manière ponctuelle ou en accompagnement des activités.

- **Caractéristiques morphologiques**

Ces zones d'activités ont majoritairement été édifiées dans les années 1960. Elles sont occupées par des bâtiments industriels ou des entrepôts. Les formes urbaines sont peu travaillées, formant une succession de « boîtes » aux façades opaques.

Les espaces libres autour de ces constructions sont peu végétalisés et majoritairement destinés aux circulations et aux stationnements.

Toutefois, des bâtiments empreints d'une réelle qualité architecturale ont récemment été édifiés dans ces espaces d'activités, marquant la volonté de tendre vers la modernisation et la valorisation de ces zones.

- **Objectifs réglementaires**

L'objectif pour la commune est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles afin de maintenir un tissu économique riche, source d'emplois et de recettes fiscales pour la ville. Dans ce cadre, des regroupements de zones d'activités et un traitement adapté des espaces publics aura pour objectif de moderniser l'image de ces secteurs.

Il s'agit dans cette zone de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de chaque site d'activité et de favoriser le maintien de ces activités économiques.

Dans la mesure du possible, les règles du POS ont été reconduites tout en étant simplifiées.

La zone UI comporte 9 sous-secteurs correspondant chacun à un site ou à une vocation spécifique.

- UIa, situé à l'ouest de l'autoroute A3 et au sud de la voie ferrée, accueille des entrepôts, des activités de production et de recherche ;

- UIb, situé au nord-est, correspond au site de Garonor et au Nord-Est du site de PSA dédié aux activités de logistique

- UIc, correspond à deux sites dédiés aux services et à l'hôtellerie accompagnant des activités de production, de logistiques, ou commerciales environnantes

- UId, correspond à l'ancienne ZAC des Mardelles et à vocation à se développer à l'instar du site de l'Oréal, remarquable par sa qualité architecturale

- UIe, correspond à deux petits sites caractérisés par leur densité bâtie.

- UIf, correspond aux vastes zones commerciales de Parinor

- UIh, correspond à la zone commerciale de Chanteloup marquée par une architecture industrielle remarquable

- UIi, correspond aux vastes emprises industrielles liées à l'activité automobile de PSA-Citroën, occupant le nord de la commune

- UIj, correspond à l'extrémité ouest du projet de ZAC des Aulnes, venant butter sur le carrefour de l'Europe. Cet espace s'inscrit sur l'îlot enserré entre les deux voies de passage de la RN2. Y est prévu un parc d'activités, dont la composition urbaine attendue devra favoriser les liaisons entre les quartiers de la ville situés de part et d'autre de la RN2.

- **Justifications réglementaires**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour maintenir et permettre l'accueil des entreprises, toutes les vocations sont autorisées dans cette zone. Toutefois, afin de préserver la spécificité des secteurs en place, certaines activités ne peuvent s'implanter qu'en respectant des conditions particulières. Ainsi, dans la majorité des secteurs, les commerces et les entrepôts ne peuvent s'implanter qu'en lien avec d'autres activités autorisées au titre de destination principale avec des conditions de surface : une SHON maximale de 30% pour le commerce et de 45 % pour les entrepôts de la SHON de la destination principale. Seules des zones clairement identifiées sont destinées à recevoir des centres commerciaux d'envergure ou des activités de logistiques de grande ampleur. Les hôtels peuvent être réalisés dans des zones spécifiques dédiés à l'accueil de services accompagnant les activités présentes dans leur environnement. Enfin, des logements peuvent être réalisés, mais uniquement en accompagnement des activités pour répondre, entre autres, à des impératifs de sécurité ou de gardiennage.

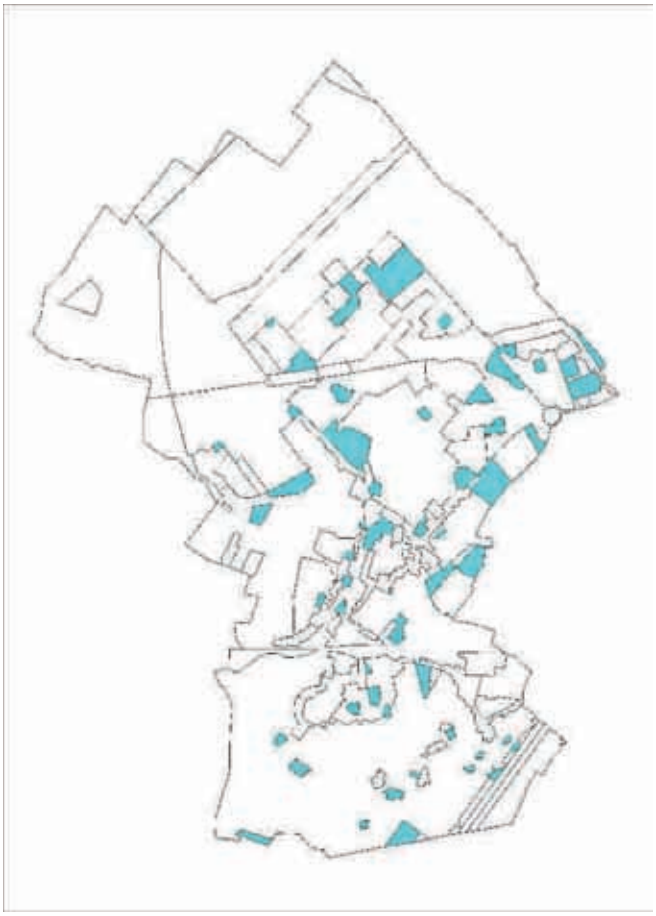
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit aux règles du R. 111-5 du code de l'urbanisme; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant, les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), …
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard des caractéristiques de cette zone (bonne desserte par les réseaux et tissus urbains à caractère économique voire industriel), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de prendre en compte l'impact visuel et technique des sites d'activités, la règle générale impose un recul de 10 mètres par rapport aux voies. Toutefois, de nombreuses dispositions particulières permettent de s'adapter à la diversité des sites. Généralement, la distance du recul est réduite afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes (UIa, UIe, UIh) ou pour envisager une implantation des constructions mieux intégrée à la ville créant une image modernisée des sites d'activités (UId, UIj).
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de ne pas aggraver les nuisances d'usage ou de voisinage des espaces d'activités entre eux ou avec le reste du tissu urbain, les règles d'implantation imposent un retrait obligatoire des limites séparatives. Seulement dans certains cas précis, l'implantation en limite est possible. Dans quelques secteurs, la distance minimum du retrait a été diminuée pour tenir compte de la réalité des sites ou des projets à venir. En revanche, la distance minimum du retrait est augmentée afin de gérer l'interface avec les zones d'habitats pavillonnaires ou collectifs discontinus en réduisant les risques de nuisances liés à ces voisinages de nature différente.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les règles du POS ont été reconduites. Elles visent à la préservation d'une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisantes. Dans les secteurs en devenir (UId et UIj), aucune règle ne s'impose dans cet article afin de donner plus de souplesse aux possibilités d'aménagement.

Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe du POS, en limitant l'emprise au sol des constructions à 60% de la superficie du terrain. La possibilité d'occuper la totalité de la parcelle est offerte dans un secteur (UIe) où les emprises bâties existantes sont fortes du fait de la taille restreinte du parcellaire et de la configuration de cette zone. Pour les activités d'entrepôts, l'emprise au sol autorisée est supérieure, comme dans le POS, afin de tenir compte de la spécificité de ces types d'activité.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	Des règles de hauteur différentes sont déterminées pour chaque secteur, en fonction de sa position urbaine, des types d'activités qu'il accueille ou de sa configuration. Les hauteurs autorisées s'échelonnent entre 9 mètres dans des zones situées dans un contexte à dominante résidentielle (UIe) et au maximum 25 mètres dans des secteurs de très grande emprise accueillant des activités industrielles ou commerciales. Dans la majorité des secteurs, les règles de hauteurs s'établissent entre 12 et 20 mètres. Par ailleurs, plusieurs secteurs sont concernés des vues « à protéger » repérées aux documents graphiques. Dans ce cas, la hauteur des constructions concernées par ces vues est limitée par la cote NGF indiquée aux plans afin d'assurer leur protection.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures… Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendu possible et encadré par les règles d'urbanisme. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui ont peu évolué depuis le POS. Le traitement des clôtures est un aspect important dans la perception de ces espaces depuis l'espace public. Leur traitement de qualité et notamment végétalisé participe pleinement à l'objectif d'améliorer et de moderniser l'image de ces secteurs.
Normes de stationnement ***Article 12***	D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. Les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve ou non dans un rayon de 500 mètres compté à partir des stations de RER et de Tram-Train afin d'encourager leur utilisation.

	Afin de tenir compte des types de déplacements générés par ces zones et des besoins stationnement qui en découle, des règles spécifiques ont été prévues pour organiser le stationnement des poids lourds, ainsi que la gestion des livraisons. Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emploi générés par l'équipement. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des règles de plantation d'arbres et de végétalisation des clôtures ont été précisées afin d'améliorer la qualité des espaces résiduels. Ces dispositions visent à améliorer l'image de ces zones d'activités ainsi que la qualité du cadre de travail pour leurs employés. Dans le même esprit, les règles prévoient que les espaces de stationnement soient un minimum arborés.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Le principe de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) a été maintenu et adapté en fonction des spécificités et des attentes selon les secteurs. Le principe d'une différenciation des COS selon la destination des constructions a également été repris. Cependant, les bureaux ne sont plus pénalisés par un COS différencié dans le PLU. De manière générale, les règles pour l'application du COS ont été simplifiées dans le PLU.

4.3.6.

4.3.7. La zone des équipements (US)



- **Territoire concerné**

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes (supérieure à 1 500 m²) qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif. Par nature, cette zone concerne des espaces répartis sur l'ensemble du territoire communal, témoignant d'un réel équilibre dans la répartition spatiale des équipements collectifs.

Cette zone est nouvelle par rapport au POS. Elle concerne 93 hectares, soit presque 6% du territoire communal.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs ainsi que certaines fonctions qui leur sont liées, telles que le logement de gardiens, personnels…

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone regroupe les pôles d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient privés ou publics, et qui couvrent de vastes emprises, le plus souvent en rupture fonctionnelle et morphologique avec le tissu urbain environnant. Les sites d'équipements sont de différentes natures : scolaire, culturelle, administrative, …

Tous les équipements présents sur la ville ne sont pas repris de façon exhaustive dans cette zone dans la mesure où certains, de moindre importance, s'intègrent au tissu bâti environnant.

Installés sur des emprises foncières importantes, les équipements sont implantés de manière à privilégier leur fonctionnalité et l'évolutivité du site. La nature diversifiée de ces équipements et leur indispensable capacité d'évolution obligent à prévoir une règle d'urbanisme spécifique qui accompagne leur nécessaire transformation au cours du temps.

- **Objectifs réglementaires**

Cette zone a pour objectif de permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien. Il s'agit également de favoriser la liaison de ces équipements avec le tissu urbain environnant et veiller à leur intégration paysagère.

- **Justifications réglementaires**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour répondre à l'objectif de la zone, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. L'habitat est autorisé uniquement en accompagnement des équipements (logements de fonction ou de gardiennage en particulier).
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit aux exigences du R. 111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant, les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), …
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard des caractéristiques de cette zone (bonne desserte par les réseaux et tissu bâti non spécifique), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de faciliter la réalisation et l'évolution de ces équipements, les règles d'implantation sont assez souples. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de la voie avec un minimum de 4 mètres pour maintenir la cohérence des reculs avec des zones voisines le cas échéant.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont suffisamment adaptables afin de permettre l'évolutivité de ces sites d'équipements. Toutefois, leur implantation doit s'effectuer obligatoirement en retrait de 8 m par rapport à la limite séparative de fond de terrain afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité des parcelles voisines. .
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Il n'est pas fixé de règle. Seule la présence d'éléments de patrimoine bâtis ou végétaux, repérés aux documents graphiques peut intervenir dans les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque type de constructions d'intérêt collectif ne justifie pas la détermination d'une règle particulière. Par la nature de la zone US, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.
Hauteur des constructions ***Article 10***	Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 20 mètres pour les futures constructions afin de permettre la réalisation de tous les types d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures… Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendu possible et encadré par les règles d'urbanisme. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué depuis le POS. Des dispositifs de clôtures spécifiques aux types de constructions de la zone sont possibles (pare-ballons…)
Normes de stationnement ***Article 12***	Les besoins en stationnement étant très variables selon la localisation, la vocation et le public concerné par ces équipements, les normes de stationnement ont été fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues, correspondant à 5% de la SHON, ont été prévues. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre ainsi des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). En outre, un pourcentage d'espace vert détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal. Cette superficie correspond à 20% de la superficie du terrain. Toutefois, pour les équipements scolaires, cette superficie est réduite à 10 % et, afin de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols générée par ces équipements, au moins 20% des surfaces de toitures devront être végétalisées afin de réguler les rejets d'eaux pluviales vers le réseau. De plus, la moitié des surfaces de stationnement doit être traitée en ever green.

Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque type de constructions d'intérêt collectif ne justifie pas la détermination d'une règle particulière. Par la nature de la zone US, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.

4.3.8. Les espaces de sport, loisirs et plein air (UV)

- **Territoire concerné**

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des espaces verts ou des espaces de loisirs, de sport ou de plein air. Certaines de ces parcelles comportent un ou plusieurs éléments bâtis.

Cette zone concerne des espaces souvent assez vastes, répartis sur le territoire communal, et pour certains très imbriqués dans le tissu urbanisé. Elle couvre 58 hectares, soit 6,5% du territoire communal.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements collectifs à vocation éducative, sportive ou de détente. Elle est concerne également les cimetières de la ville du fait de leur caractère arboré (alignements) et de leur potentiel de végétalisation.

Les habitations peuvent être réalisées uniquement si elles sont nécessaires au fonctionnement des sites concernés.

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone regroupe des espaces principalement non bâtis. Les constructions présentes accompagnent la vocation de sports et loisirs de ces secteurs.

Les secteurs classés en zone UV sont largement végétalisés et comportent d'importantes superficies en pleine terre.

- **Objectifs réglementaires**

Cette zone a pour objectif de permettre la préservation du caractère végétalisé de ces secteurs. Sont uniquement autorisées la présence d'espaces verts et les fonctions récréatives de sports, loisirs et de détente en plus des fonctions funéraires.

- **Justifications réglementaires**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour répondre à l'objectif de la zone, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ayant une vocation sportive, de loisirs, éducative, cultuelle ou funéraire (cimetière) sont autorisées. L'habitat est autorisé uniquement en accompagnement de ces équipements.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	La desserte des terrains par les voies doit répondre à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant, les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), …
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard des caractéristiques de cette zone (bonne desserte par les réseaux et vocation non bâties dominante de ces espaces), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de faciliter la réalisation et l'évolution de ces équipements de sports, loisirs et plein air, les règles d'implantation sont assez souples. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de la voie avec un minimum de 4 mètres pour maintenir la cohérence des reculs avec les zones voisines le cas échéant.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont suffisamment adaptables afin de permettre l'évolutivité de ces sites d'équipements de sports, loisirs et plein air.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Il n'est pas fixé de règle. Seule la présence d'éléments de patrimoine bâtis ou végétaux, repérés aux documents graphiques peut intervenir dans les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque type de constructions d'intérêt collectif ne justifie pas la détermination d'une règle particulière. Par la nature de la zone US, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.
Hauteur des constructions ***Article 10***	Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 20 mètres pour les futures constructions afin de permettre la réalisation de tous les types d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population. Cette hauteur est justifiée par l'importance des terrains d'assiette qui permettent des implantations en retrait afin de préserver une bonne insertion urbaine. Par ailleurs, pour assurer la protection des vues repérées aux documents graphiques comme étant à protéger, la hauteur des constructions concernées sera limitée par la cote NGF indiquée aux plans.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures… Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendu possible et encadré par les règles d'urbanisme. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué depuis le POS. Des dispositifs de clôtures spécifiques aux types de constructions de la zone sont possibles (pare-ballons…)
Normes de stationnement ***Article 12***	Les besoins en stationnement étant très variables selon la localisation, la vocation et le public concerné par ces équipements, les normes de stationnement ont été fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emploi générés par l'équipement. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues, correspondant à 5% de la SHON, ont été prévues. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre ainsi des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). En outre, la règle précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que, concernant les espaces sportifs, 20% au moins de la superficie totale de

	l'assiette foncière doivent être plantés d'arbres. Les aires de stationnements devront être traitées en « ever-green » afin d'accompagner le caractère végétal de la zone.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque site ne justifie pas la détermination d'une règle particulière. Par la nature de la zone UV, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.

4.3.9. La zone naturelle (N)

- **Territoire concerné**

La zone naturelle correspond aux grands parcs situés au nord de la commune (parc Ballanger et parc du Sausset) ainsi qu'aux abords du canal de l'Ourcq qui passe au sud-est de la ville.

La zone naturelle est assez étendue puisqu'elle concerne 160 hectares, soit près de 10% du territoire communal.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone a une vocation récréative et de promenade puisqu'elle couvre des espaces verts et naturels qui participent à l'amélioration du cadre de vie aulnaysien.

- **Objectifs réglementaires**

Cette zone a pour objectif de préserver la vocation paysagère et naturelle de ces espaces. Ainsi, seuls des constructions ou aménagements nécessaires à la gestion des espaces naturels et de leurs fonctions récréatives sont autorisées.

Toutefois, dans le secteur (Na), les constructions à vocation sportive sont autorisées afin de permettre la confortation des installations sportives du « stade de la Rose des Vents ». En effet, la réalisation d'une extension du gymnase, d'une tribune, d'un parking et de locaux de maintenance est envisagée dans ce secteur.

- **Justifications réglementaires**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour répondre à l'objectif de préservation des espaces naturels, aucune construction n'est autorisée dans cette zone à l'exception de l'entretien des constructions existantes et du secteur Na. En effet, le secteur Na est le seul secteur de la zone N où sont autorisées les constructions à vocation de sports et loisirs ainsi que les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements du secteur.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	La desserte des terrains n'est pas réglementée. Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), …
Article 5	Il n'est pas fixé de règle.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les règles d'implantation par rapport aux voies imposent un recul de 10 mètres afin de préserver un espace « tampon » végétalisé entre la voie et la construction.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives imposent un retrait au moins égale à la hauteur de la construction afin d'insérer au maximum la construction dans un environnement végétalisé.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Sur un même terrain, les constructions devront être éloignées au moins d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute. Cette disposition permet de gérer la densité bâtie corrélée à la limitation des hauteurs. De manière générale, du fait de la nature de la zone, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son cadre naturel.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Seul le secteur Na constructible dispose d'une emprise au sol limitée au regard du projet à venir. Dans le reste de la zone N, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de la zone ne justifie pas la détermination d'une règle particulière.

Hauteur des constructions ***Article 10***	Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 9 mètres pour les futures constructions. Toutefois, dans le secteur Na, la règle de hauteur n'est pas fixée dans la mesure où les projets d'aménagement de la tribune et des locaux de maintenance ne sont pas encore précisément fixés au regard des contraintes techniques. De manière générale, compte tenu de la nature du secteur Na, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dans son cadre naturel.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures… Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendu possible et encadré par les règles d'urbanisme. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué depuis le POS. Des dispositifs de clôtures spécifiques aux types de constructions de la zone sont possibles (pare-ballons…)
Normes de stationnement ***Article 12***	Les besoins en stationnement étant très variables selon la localisation et le public concerné des équipements, les normes de stationnement ont été fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de SHON) et du nombre d'emploi générés par l'équipement. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les deux roues, correspondant à 5% de la SHON, ont été prévues. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre ainsi des conditions plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). En outre, la règle précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que, concernant les espaces sportifs, ces terrains doivent être accompagnés de plantations. Les aires de stationnements devront être traitées en « ever-green » afin d'accompagner le caractère naturel de la zone. Leur assainissement devra également tenir compte de contraintes spécifiques liées à leur environnement, notamment par l'aménagement de noues paysagères.

Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. Par la nature de la zone N, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son cadre naturel.

4.3.10. La zone agricole (A)

- Territoire concerné

La zone agricole est située à l'extrémité nord de la commune. Elle est très réduite puisqu'elle concerne 12,4 hectare (0,8).

Cette zone constitue le prolongement des espaces agricoles situées sur la commune de Gonesse. Elle a vocation à accueillir uniquement des constructions liées à l'activité agricoles ou des équipements ou installations d'intérêt collectif.

- Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de maintenir la vocation agricole de ces espaces et une continuité territoriale en cohérence avec les espaces situés sur la commune de Gonesse.

- Justifications réglementaires

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour répondre à l'objectif de préservation des espaces agricoles, aucune construction n'est autorisée dans cette zone ayant une vocation autre que l'exploitation agricole ou les services publics ou d'intérêt collectif.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	La desserte des terrains par les voies doit répondre à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Il est également prévu des conditions d'aménagements afin de renforcer la sécurité d'accès par rapport à la RN 370. Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Toutefois, ces secteurs peuvent ne pas être desservis par les réseaux collectifs. Dans ce cas, des aménagements spécifiques pour l'écoulement des eaux pluviales ainsi qu'un dispositif d'assainissement individuel devront être mis en place.
Article 5	Il n'est pas fixé de règle.
Implantation des	Les règles d'implantation par rapport aux voies imposent un recul de 10 mètres

constructions par rapport aux voies ***Article 6***	afin de préserver un espace « tampon » végétalisé et / ou cultivé entre la voie et la construction.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives imposent un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction afin d'éviter des nuisances liées au voisinage de bâtiments agricoles.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Sur un même terrain, les constructions devront être éloignées au moins d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute. Cette disposition permet d'éviter une trop grande proximité des bâtiments notamment dans le cadre de la gestion d'incendies.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de la zone ne justifient pas la détermination d'une règle particulière.
Hauteur des constructions ***Article 10***	Les règles fixent une hauteur maximale de 9 mètres pour les futures constructions, correspondant à la hauteur moyenne d'une construction destinée à l'activité agricole.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées insistent sur l'intégration des bâtiments dans leur environnement et prévoient que les éléments de superstructures soient intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.
Normes de stationnement ***Article 12***	Il n'est pas fixé de règle. Les besoins en stationnement générés par la présence d'une activité agricole ne sont pas définis car ceux-ci sont variables selon le type d'exploitation présente.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Il n'est pas fixé de règle. Constitué essentiellement d'espaces cultivés, la détermination d'une superficie minimale d'espaces verts ne serait pas cohérente avec la nature de la zone agricole.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de la zone ne justifient pas la détermination d'une règle particulière.

4.4. Les protections du patrimoine bâti et végétal

4.4.1. La protection du patrimoine bâti

- **La protection des monuments historiques**

La procédure réglementaire de protection de ces édifices concerne " les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ". Ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre chargé de la culture (article 1er). La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'État.

La ville d'Aulnay-sous-Bois compte un édifice classé au titre des monuments historiques, au sens de la loi du 31 décembre 1913. Il s'agit de l'église Saint Sulpice située au Vieux Pays. Elle est remarquable pour son chœur, son transept et sa nef. Datant en partie du XII et XIII^{ème} siècle, elle a également été partiellement reconstruite au XVIII^{ème} siècle. Cet édifice a été classé Monument Historique par l'arrêté du 11 juillet 1942.

Le classement constitue une servitude d'utilité publique portant à la fois sur la protection des monuments inscrits et classés et de leurs abords.

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement. Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué, etc) sans que le ministre en soit informé (article 8 de la loi de 1913).

Cette servitude implique l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toutes modifications apportées à ces édifices et pour toutes modifications apportées au mode d'utilisation du sol, ainsi qu'aux constructions covisibles avec le monument dans un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments (article 1er modifié de la loi de 1913).

- **Les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme**

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU d'Aulnay-sous-Bois complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU « *identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Le document graphique dédié à la « Protection du patrimoine » identifie une trentaine de bâtiments à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme.

Les bâtis préservés sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Plusieurs types de constructions sont distingués.

- *Les maisons ou groupe de maisons*

Ces éléments de patrimoine sont repérés pour leur architecture typique d'une époque ou d'un style. Les caractéristiques qui fondent leur protection reposent majoritairement sur un style architectural représentatif (vernaculaire, faubourg, traditionnelle, éclectique) et parfois sur une époque (pavillons des années 1920 notamment). Les éléments ou caractéristiques à préserver pour ce patrimoine d'intérêt local correspondent généralement au gabarit, à l'implantation, aux façades et aux matériaux utilisés. Sont également inscrits à ce titre, deux anciennes fermes et des maisons rurales, traces de l'histoire d'Aulnay.

- *Les opérations d'ensemble de logements HBM ou HLM*

Ces éléments de patrimoine correspondent à des ensembles de logements réalisés à des périodes variées et qui témoignent du style architectural de chaque époque en matière de logements « à loyers modérés » (années 1930, années 1950, années 1960).

Par exemple, cela concerne un ensemble de 18 maisons individuelles et 20 pavillons jumelés (Allée des Castors) afin de préserver le « plan masse » de cet ensemble, notamment par rapport à l'implantation des constructions ainsi que l'homogénéité des façades.

Les plans masses et certains détails architecturaux (coursives, avant toit terrasse…) ou matériaux (briques) constituent les principaux éléments à préserver.

- *Les grands équipements municipaux*

Une quinzaine d'équipements ont été repérés afin que soit préservée leur composition architecturale représentative d'un style ou d'une politique : groupes scolaires, collèges, Hôtel de Ville, Poste…

Pour ces équipements, il s'agit essentiellement de préserver la perception des volumes, certaines techniques constructives et les matériaux.

Par exemple, la Maison de la Culture Jacques Prévert est représentative du style de l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (AUA) créé en 1960 sous forme de société coopérative et témoigne également de la génération des salles de spectacles des années 1960 visant à une ouverture de la culture vers les classes populaires.

Le stade nautique de Coursaille est quant à lui un exemple intéressant de grand équipement sportif des années 1960, utilisant des techniques « modernes » permettant de très grandes portées, marquant ainsi un style architectural innovant pour l'époque.

- *Les bâtiments d'activité*

Deux bâtiments d'activités, très différents, ont été repérés en tant qu'éléments de patrimoine en raison de leur spécificité architecturale.

Une ancienne usine de fonderie, caractéristique de l'architecture type « halle Freyssinet » a été repérée pour sa structure béton et ses éléments de couvrement spécifiques.

Réalisé dans un style architectural très contemporain, l'usine l'Oréal située au nord de la commune a été préservée en tant que repère urbain et pour sa qualité architecturale.

4.4.2. La protection du patrimoine végétal et naturel

La prise en compte des éléments et des espaces verts et naturels de la commune est une des composantes du PADD. Ils contribuent d'une part aux caractéristiques des paysages de la ville et à l'équilibre espaces urbanisés / espaces verts en place (et résultant de l'histoire de la ville et de cette partie de l'agglomération parisienne) et d'autre part à la qualité du cadre de vie des aulnaisiens.

Ces espaces de végétation sont identifiés au document graphique dédié à la « Protection du patrimoine paysager ». Ils relèvent de plusieurs types, déterminés en fonction des protections en place ou à partir d'analyses spécifiques sur le patrimoine naturel et paysager de la commune (cf. diagnostic et état initial de l'environnement dans ce même rapport de présentation). En fonction de cela, ils sont inscrits dans des registres juridiques différents, détaillés ci-après.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC, art. L 130-1 du code de l'urbanisme)**

Avec 121 ha protégés à ce titre au PLU, contre seulement 42 ha dans l'ancien POS, la protection des espaces les plus riches du point de vue de la faune et de la flore a été largement renforcée. Il s'agit des grands parcs de la ville, au nord (parc Ballanger et parc du Sausset) ainsi que les abords du canal de l'Ourcq ; leur classement en EBC se superpose avec leur inscription en zone naturelle du PLU (zone N). Ces espaces, au caractère encore naturel (de façon moindre sur les abords de l'Ourq) sont ainsi strictement préservés : aucun aménagement ni construction ne pourra y être autorisé.

Ce dispositif portant sur des grands espaces est complété par l'inscription nouvelle de 16 arbres très remarquables classés au titre des EBC. Localisés de façon dispersée sur la ville, sur espaces publics ou privés, ces arbres ont été repérés comme particulièrement important au titre de leur âge voire au caractère historique qu'ils recèlent (par exemple comme trace du parc de l'ancien château ou de la forat de Bondy) et de leur présence très marquante dans les paysages de la ville. Cèdres, ormes, platanes, marronniers, chênes séculaires, … inscrits et préservés de leur abattage, sauf cas de force majeure (sécurité publique).

- **Les espaces verts et les cœurs d'îlots (L.123-1,7°)**

Au total, sont concernés :

- 142 ha de parcs (Ballanger et Sausset) et d'espaces boisés, souvent ouverts au public (squares, par exemple)
- 15,6 ha d'espaces privatifs en cœur d'îlot. Ils correspondent à des cœurs d'îlots végétalisés (dans la zone UG) mais également à des espaces verts situés en pieds d'immeubles (dans la zone UC) qui participent pleinement à l'agrément du paysage ou des espaces publics.
- 20 ha d'espaces de végétation à préserver en favorisant une bonne insertion des infrastructures routières (talus, espaces de transition avec des espaces privatifs ou de cheminements piétons....)

Leur protection au titre de l'article L.123-1,7° complète le dispositif réglementaire mis en place à travers la combinaison des règles écrites relatives à l'implantation, à l'emprise, à la morphologie des constructions et au coefficient d'espaces verts (articles 6, 7, 8, 9, 11, 13 du règlement du PLU). Cette protection permet de garantir le maintien du caractère verdoyant de certains cœurs d'îlots et de constituer des « niches écologiques » en milieu urbain.

La délimitation de ces espaces verts à protéger a été réalisée avec pour objectif de préserver des espaces formant des entités les plus significatives.

- **Les arbres remarquables et les plantations d'alignement (L.123-1,7°)**

Partout sur la ville, de nombreux arbres marquent les paysages de leurs présences, depuis les espaces publics. A ce titre ont été repérés 381 arbres remarquables (L.123-1,7°), isolés ou en petits massifs ou alignements, répartis sur l'ensemble des quartiers, dans des espaces souvent publics, mais aussi parfois privatifs, avec une représentativité plus forte dans les espaces pavillonnaires. Ils peuvent être parfois associés à de beaux jardins, voire à de belles constructions, surtout pour ce qui relève des secteurs d'habitat du début du XXème siècle.

De façon générale, c'est sur toute la ville que l'arbre est présent, en particulier par le fait que de nombreuses voies ont fait l'objet de plantations d'alignements qui contribuent à l'agrément des nombreux quartiers concernés. Ces alignements datent souvent de l'origine de l'opération d'urbanisme traversée (lotissements), mais aussi de choix publics d'aménagements plus récents Il s'agit au total d'un linéaire de 60 km d'alignements existants, situés ou non sur un axe structurant du réseau viaire urbain, qui font l'objet d'une identification spécifique dans le PLU, afin d'inscrire leur caractère marquant et l'objectif de les préserver, voire de les conforter.

- **Les plantations et alignements liés au milieu humide**

Le passage du canal de l'Ourcq et les traces du passage de rivières sur la commune (telles que la Morée) sont encore accompagnées de végétation spécifique liée au milieu humide de ces espaces : ripisylve, rideaux d'arbres…. A ce titre le PLU repère sur le document graphique cité plus haut, et au cœur des zones urbanisées, environ 1,2 ha de petites entités humides et 1,7 km de linéaires dont les caractéristiques « naturelle » et de plantations spécifiques doivent être préservées, afin de contribuer à la diversité de la faune et de la flore locale ;

- **Chemin piéton, sente piétonne (article L 123-1, 6°)**

Cette disposition du code de l'urbanisme a été utilisée dans le PLU d'Aulnay afin d'identifier les principaux chemins piétons et sentes piétonnes, qui jouent et continueront de jouer un rôle important dans les liaisons inter quartiers.

Ils constituent en effet des raccourcis pour faciliter (en les sécurisant) les déplacements de proximité autres qu'automobiles et sont particulièrement utiles lorsqu'ils sont proches de grands ilots ou de coupures urbaines. C'est par exemple le cas de la voie ferrée, qui fait l'objet de chemins piétons en trois endroits, déterminants pour faciliter les déplacements nord-sud à l'échelle de la ville.

4.5. Les dispositions particulières

Les documents graphiques du PLU dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques.

4.5.1. Les linéaires commerciaux

Le long de certaines rues, un trait continu « rose foncé » indique, aux documents graphiques, la présence d'un linéaire commercial à préserver. Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera des activités commerciales ou des services publics afin d'entretenir la vitalité de ces rues.

Cette disposition a pour objectif de maintenir la présence de commerces de proximité et de préserver des rues animées au sein du centre ville. Répartis dans la zone de centralité (UA) et dans la zone de densité intermédiaire (UD), ces linéaires commerciaux ont été appliqués le long de voies actuellement concernées par la présence de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée.

4.5.2. La localisation de voies, ouvrages publics,…

Le PLU, en application de l'article L.123-2,c) du code de l'urbanisme indique la localisation prévue et les caractéristiques d'équipements tels que voies, ouvrages publics, espaces verts… à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Basé sur leur principe de localisation et non de délimitation, cet outil permet d'indiquer l'intention de réaliser, dans un espace donné, un équipement sans que son tracé ou son emprise ne soit précisément connu.

Cette servitude n'induit pas l'interdiction systématique de construire dès lors que la construction ne remet pas en cause ou ne rend pas plus onéreuse la réalisation future de l'équipement.

Les terrains concernés par une telle localisation sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un chiffre romain qui renvoie à une liste figurant en légende des documents graphiques de zonage.

Trois localisations sont reportées sur l'ensemble de la ville avec pour principaux objectifs de réaliser une meilleure desserte des espaces urbains pour les circulations routières mais également pour les déplacements piétons (sente). Les contraintes en termes de constructibilité sont reprises dans les articles 2 du règlement des zones concernées.

Cette servitude offre la faculté au propriétaire du terrain concerné de mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain.

4.5.3. Les vues d'intérêt régional à protéger

Deux vues d'intérêt régional marquent le paysage des parcs Ballanger et du Sausset. Depuis le belvédère situé au milieu du parc Ballanger, une vue sur le Sacré Cœur est offerte du fait de la position de point haut de ce secteur. De la même manière, un point haut situé au sud-est du parc du Sausset offre une vue directe sur la Tour Eiffel. Ces deux vues sont préservées grâce à l'inscription de leur tracé sur les documents graphiques. Des règles de hauteur spécifiques ont été établies pour assurer leur préservation.

4.5.4. Les marges de recul obligatoire

Des marges de recul ont été reportées sur les documents graphiques. Elles reprennent le tracé des anciennes Zone Non-Aedificandi (ZNA) du POS.

Cette disposition graphique impose un recul d'implantation des constructions par rapport à certaines voies à grande circulation. La distance du recul sera mesurée graphiquement et individuellement pour chaque parcelle concernée.

4.5.5. Les périmètres d'attente de projet (article L.123-2 a)

L'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme permet d'instituer une servitude en zone urbaine consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existante sont toutefois autorisées ».

Un périmètre (« A ») est repéré sur les documents graphiques. La levée de cette servitude particulière interviendra 5 ans après la date d'approbation du PLU d'Aulnay-sous-Bois, comme cela est rappelé dans le tableau en légende des documents graphiques.

Le périmètre A concerne les abords de la gare et de l'axe sud. Ce périmètre a été délimité dans l'objectif de définir un projet global pour requalifier le centre-ville et améliorer le fonctionnement et les déplacements vers ce pôle de centralité à partir d'axes de dessertes majeurs. Compte-tenu de la diversité des tissus urbains et de l'importance pour la ville de concevoir un projet d'ensemble cohérent, il convient de préserver les possibilités d'évolution ou de restructuration dans l'attente d'un projet d'aménagement global de ce secteur qui vise à renforcer le cœur de ville et à faciliter l'accès au centre et à la gare, tout en requalifiant cet axe (Cf Orientation d'Aménagement correspondante).

4.5.6. Les secteurs de mixité sociale (article L.123-2 d)

La loi portant « engagement national pour le logement » du 16 juillet 2006 a complété l'article L.123-2 du code de l'urbanisme avec une disposition permettant de « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit. »

Ainsi, dans le PLU, l'ensemble de la zone UA et le secteur UDa sont concernés par cette disposition. Au sein de ces secteurs de centralité en place et à conforter, toute opération de plus de 8 000 m² de SHON devra affecter au moins 20% des logements réalisés à du logement locatif aidé ou intermédiaire, bénéficiant du concours financier de l'État.

Cette disposition vise à renforcer la mixité sociale dans les pôles de centralité. Elle institue un droit de délaissement particulier. Le propriétaire peut mettre la commune en demeure d'acquérir le terrain.

4.5.7. Les emplacements réservés (ER)

En application de l'article L.123-1-8 du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et le numéro renvoie à une liste dans les annexes du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Le PLU localise 27 emplacements réservés (contre 27 au POS) :

- le département était bénéficiaire de 5 emplacements réservés, soit un de plus qu'au POS, correspondant à l'aménagement de l'entrée du parc du Sausset dans le cadre du réaménagement de la RN2. Les travaux de ce dernier ont été réalisés. Cet emplacement réservé est donc supprimé. Il reste donc bénéficiaire de 4 emplacements réservés

- la commune était bénéficiaire de 18 emplacements réservés, dont 3 sont nouveaux par rapport au POS. Ils concernent le prolongement de la rue d'Alsace, la création d'un équipement d'espace (boulevard Émile Zola) et l'extension du parc Gainville. En revanche, 6 emplacements réservés du POS ont été supprimés du fait de leur réalisation achevée. Elle est actuellement bénéficiaire de 21 ER dont 5 nouveaux : 3 pour élargissement de voirie sur Garenne Mardelle, un pour création de voirie entre la RD 44 et le RN2, un pour aménagement de carrefour au Soleil Levant.

- au niveau intercommunal, les 2 emplacements réservés prévus au POS ont été reconduits afin de permettre l'extension de l'hôpital intercommunal et de créer une 2ème voie pour le terminus de la ligne ferrée Aulnay-Bondy.

A cela s'ajoutent 4 sites sur lesquels la municipalité a décidé d'appliquer une servitude pour la réalisation de logements libres en accession ou en locatif. Au titre de l'article L 123-2 b), le PLU précise le % en SHON des opérations réalisées qui doit être affectées à ce type de logements (avenue Lelievre, rue Jules Princet, rue du Préfet Chaleil et rue de Mitry)

5 LE PASSAGE DU POS AU PLU

5.1. L'évolution du contexte législatif

Depuis la dernière révision du POS, ont été mises en place de nouvelles prescriptions législatives et réglementaires qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

En substituant le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application ont réformé en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps. Au-delà d'une question de dénomination, cette substitution a marqué la volonté de changer la nature des documents qui régissent l'urbanisme local.

Par la suite, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (JO n° 152 du 3 juillet 2003 p. 11176), d'application immédiate, a modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme et plus particulièrement celui du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en supprimant l'opposabilité au tiers de ses orientations.

Aujourd'hui, le PLU exprime, avant tout, un projet urbain dont le PADD constitue la clé de voûte dans la mesure où il conditionne les procédures d'évolution du document d'urbanisme. En effet, la procédure de modification du PLU ne pourra être engagée que si son objet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Dans le cas contraire, il conviendra de mener une procédure de révision générale du PLU.

La loi SRU s'est également attachée à rendre plus transparentes les modalités de procédure à l'égard des citoyens, en généralisant la concertation préalable et en prévoyant que tout remaniement du contenu d'un PLU fasse l'objet d'une enquête publique.

Dans ce contexte, le PLU a été élaboré autour d'un véritable projet d'avenir pour la commune dont les orientations ont été débattues en conseil municipal. Parallèlement, cette élaboration s'est faite en concertation avec la population au moyen de publications, d'expositions et de réunions publiques.

5.2. Les grandes évolutions du zonage et des règles d'urbanisme

5.2.1. Les grandes évolutions du zonage

- **La création de deux nouvelles zones**

La création de deux zones dédiées à des vocations spécifiques et collectives.

La zone US dédiée aux équipements de services publics et d'intérêt collectifs a été créée afin de pérenniser les vocations d'intérêt collectif de ces parcelles et de faciliter l'évolution des sites d'équipements en répondant aux mieux aux besoins de la population en matière de services « publics ». Elle a pour but de s'adapter à la diversité des programmes correspondant.

Dans le même esprit, la zone UV regroupe les espaces à dominante « paysagère et plantée » ayant une vocation de sports, loisirs ou promenades. Cette zone a été identifiée afin de garantir le cadre naturel et paysager de ces espaces tout en permettant l'évolution de ces sites, le maintien et l'enrichissement de leur vocation récréative.

- **L'extension des zones de centralités (UA et UD)**

Le périmètre de la zone UA a été étendu puisqu'il concerne actuellement 27,5 hectares au total, contre 7,6 ha de surfaces cadastrées au POS. De la même manière, la zone UD a été agrandie puisqu'elle concerne 67,4 hectares dans le PLU, contre près de 30 ha de surfaces cadastrées dans le POS.

L'extension de ces zones a pour objectif de renforcer le pôle de centralité du cœur de ville d'Aulnay, à l'échelle de son volume d'habitants, ainsi que de développer un tissu urbain de densité intermédiaire le long des axes structurants de la Ville afin de leur redonner une animation et une qualité urbaine cohérente avec leur vocation.

L'intégration du secteur du Vieux Pays en tant que pôle de centralité exprime cette volonté de créer des espaces « plus vivants autour d'axes plus humains » et de renforcer le cœur de ville dont il est partie intégrante.

L'extension des zones de centralité au sein desquelles les potentialités de construction ont été renforcées permet également « de développer les capacités résidentielles » de la ville, notamment à proximité des transports en commun et du pôle gare.

- **La suppression de la zone UE**

La zone UE du POS a été supprimée car sa vocation de zone de transition entre les espaces de centralité et les zones pavillonnaires a été réintégrée dans les dispositions de la zone UD du PLU.

Cette zone n'avait plus d'objet dans le PLU dans la mesure où celui-ci ne peut plus réglementer le type de constructions réalisables. Ainsi, la zone UE qui autorisait notamment la réalisation de « logements groupés de type maisons de ville » n'avait plus lieu d'être.

Cependant, les volumétries et les enveloppes constructibles déterminées dans les zones UD et UG permettent tout à fait la réalisation de ces types de constructions.

- **La détermination de secteurs spécifiques et identitaires dans les quartiers pavillonnaires**

Au sein de la zone UG, plusieurs sous-secteurs ont été délimités aux documents graphiques afin de tenir compte de la spécificité paysagère ou architecturale de certains quartiers. La délimitation de ces secteurs résulte d'une étude paysagère réalisée en 2005 par le Cabinet Nourdeh et Zaoui, intitulée « Formes urbaines et patrimoine » et de l'étude menée avec le Bureau du Patrimoine du conseil Général.

Sur la base de ces études, le contour des sous-secteurs, ainsi que leurs particularités réglementaires ont pu être établis et sont exprimés dans le chapitre précédent sur les caractéristiques de la zone UG.

- **L'intégration des ZAC**

Le PLU intègre deux Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) dans son zonage et son règlement. Il s'agit de la ZAC du Gros Saule créée en 1973 et située au nord-est de la commune et de la ZAC des Mardelles, créée en 1969 et située au nord ouest de la commune.

La ZAC du Gros Saule avait été créée pour réaliser l'aménagement d'un quartier d'habitation composé d'un ensemble d'immeubles d'habitat collectif ainsi que d'un secteur de maisons individuelles. Ces secteurs ont été répartis, dans le PLU, entre la zone UC dédié à l'habitat collectif discontinu et la zone UG dédié à des volumétries de type habitat individuel. Ainsi, c'est la morphologie des constructions qui a guidé l'intégration de cette ZAC dans le PLU.

La ZAC des Mardelles avait été créée pour permettre l'aménagement d'espaces d'activités. Elle a donc été intégrée dans le PLU au sein de la zone UI dédiée aux activités économiques. Les règles établies pour ce secteur sont celles qui s'appliquent sur les espaces d'activités voisins afin de maintenir une cohérence d'ensemble.

Enfin, à l'extrême nord de la commune, une infime partie de la ZAC « Paris-Nord 2 » qui s'étend principalement sur les communes de Villepinte, Tremblay-en-France et Roissy-en-France a été classé en zone UIf afin de ne pas obérer la vocation commerciale de ce site. Toutefois, les espaces concernés sur la commune d'Aulnay seront essentiellement des espaces verts et paysagers liés à la présence de talus.

5.2.2. Les grandes évolutions dans l'écriture des règles d'urbanisme

- **La logique des articles 1 et 2 réglementant les possibilités d'utiliser et d'occuper le sol**

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), la préservation du patrimoine (protection de bâtis isolés remarquables ou d'ensembles urbains cohérents).

L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment ces règles. Ainsi, dans le PLU, comme nous l'avons dit précédemment, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

- **L'établissement de règles précises encadrant l'évolution des constructions existantes**

Le PLU prévoit, lorsque cela est nécessaire, des dispositions spécifiques permettant d'encadrer les possibilités d'évolution des constructions existantes, sans pour autant les dédouaner totalement de règles.

En effet, il ressort de la Jurisprudence du Conseil d'État en date du 27 mai 1988 Sekler, qui dispose que " *la circonstance qu'une construction n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un POS régulièrement approuvé ne s'oppose pas à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires ou bien sont étrangers à ces dispositions* ". Cette décision prévoit une exception à cette règle : le cas où le POS a prévu des dispositions spécialement applicables à la modification des immeubles existants.

Au vu de cette jurisprudence, en l'absence de dispositions spécifiques dans le POS/ PLU, l'évolution des bâtiments existants est très contrainte. Il apparaît donc très important, comme le permet expressément l'arrêt Sekler, d'introduire des règles permettant leur évolution.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit expressément les conditions d'évolution des constructions existantes notamment dans les articles 6, 7 et 8.

5.3. L'évolution de la superficie des zones

La comparaison entre la surface des zones du POS et celle du PLU est difficile dans la mesure où le POS ne comptabilisait que les surfaces cadastrées et excluait donc du calcul plus de 270 hectares correspondant au domaine public (16,6% du territoire communal).

Dans le PLU, le calcul des superficies des zones est fait informatiquement. Il prend en compte l'ensemble des espaces, publics ou privés.

Ainsi, la commune s'étend sur près de 1 620 hectares, répartis dans les 9 zones délimitées par le PLU. Le tableau suivant détaille la surface occupée par chacune des zones.

La zone la plus vaste est la zone UG (quartiers pavillonnaires) qui couvre plus du tiers (36%) du territoire communal.

Les zones dédiées aux activités économiques occupent également de larges surfaces (28,3% du territoire), témoignant du rôle d'Aulnay-sous-Bois dans la structure économique et de l'emploi du département de Seine-Saint-Denis.

La nouvelle zone regroupant les sites d'équipements collectifs occupe près de 6% du territoire communal traduisant l'importante offre en équipements au service de la population.

Enfin, les espaces naturels (zone N) ainsi que les espaces à dominante plantée dédiés aux sports, loisirs et à la promenade (zone UV) occupent au total plus de 13% du territoire communal. Cette proportion renforce la qualité du cadre de vie par la présence de vastes espaces naturels ainsi que d'espaces plantés de proximité.

5.3.1.Superficie des zones du PLU

5.3.1 TABLEAU DES SURFACES PAR ZONES

ZONES	Secteurs	Surfaces en hectares	Part du territoire communal	**Modifications 2011**		**Modification 2012**	
UA		29,1	1,80%	29,1	1,80%		
dont	UAa	2,8			2,8		
	UAb				1,6		
UC		158	9,75%	158	9,75%		
dont	UCa	9,7		9 ,7			
	UCB	87,2		91,99			
	UCc	0 ,6		0,6			
UD		67	4,14%	67	4,14%		
dont	UDa	31,8		31,8			
UG		584	36,06%	584	36,06%	583,62	36,3%
dont	UGa	27,31			27,31		
	UGb	13,4			13,4		
	UGc	9,9			9,9		
	UGd	5,5			5,5		
	UGe	13,8			13,8		

ZONES	Secteurs	Surfaces en hectares	Part du territoire communal	Modifications 2011		Modification 2012		Modifications 2013
UI		457,5	28,25%	457,5	28,25%			
dont	UIa	15,8		15,8				
	UIb	98,2		98,2				116,2
	UIc	9		9				
	UId	79,4		79,4				
	UIe	12		12				
	UIf	67,4		67,4				
	UIh	9,5		9,5				
	UIi	162,8		162,8				144,8
	UIj	3,4		3,4				
US		93,1	5,75%	93,1	5,75%	93,48	5,77%	93,95
UV		59	3,64%	58,78	3,63%			60,52
N		159,3	9,84%	159,3	9,84%			
dont	Na	2,6		2,6				
A		12,7	0,78%	12,7	0,78%			
TOTAL		1619,7	Nouvelles limites communales	1619,7				1621 ,29

Les surfaces de centralités (zones UA et UD dans une moindre mesure), ont été sensiblement augmentées par rapport au POS, pour atteindre 5% de la surface communale et ainsi mieux structurer le territoire urbain en favorisant le commerces et services de proximité).

La zone UC a été légèrement réduite, en établissant une meilleure prise en compte des formes urbaines en place afin de cadrer et permettre leurs requalification / restructurations. La superficie de la zone UG a également été légèrement réduite : deux explications : tout d'abord les franges des quartiers pavillonnaires avec les secteurs de centralité (UA, UD et ex UE) ont fait l'objet d'analyses qui ont abouti en certains points à des inscriptions en nouvelle zone UD. Mais aussi, dans

cette zone comme dans d'autres, les grands équipements publics ou d'intérêt collectif (sur des parcelles de plus de 1500 m²), ont été extraits de la zone UG pour être inscrits en zones spécifiques US ou UV (cf. supra).

Les zones d'activités sont inscrites sur près de 460 ha, soit 28% du territoire communal. L'augmentation de surface par rapport au POS s'explique surtout par l'intégration des ZAC des Mardelles et Paris-Nord 2.

Les zones A et N ont peu évolué, ces dernières incluant les patrimoines existants (en particulier les parcs Ballanger et Sausset) et les abords du canal de l'Ourcq.

A titre indicatif : Superficie recalculée des zones du POS

Ce tableau réalisé en 2007 correspond aux surfaces des zones du POS modifié en décembre 2006, en intégrant les espaces publics. Il a été réalisé afin de permettre une comparaison avec le PLU.

ZONES	Secteurs	Surface en hectares	Part du territoire communal
UA		**10,5**	**0,7%**
dont	UAa	2,8	
UC		**185,9**	**11,5%**
dont	UCa	11,2	
	UCb	30,4	
UD		**37,6**	**2,3%**
UE		**40,7**	**2,5%**
UG		**658,5**	**40,6%**
dont	UGa	37,1	
UIB		**437**	**27%**
dont	UIBa	19,7	
	UIBb	83,8	
	UIBc	7,6	
	UIBd	24,2	
	UIBe	11,9	
	UIBf	104,1	
	UIBg	3,9	
	UIBh	9,6	
	UIBi	**162,7**	
	UIBj	3,8	
ND		**170,5**	**10,5%**
dont	NDa	77,6	
	NDb	59,3	
NC		**12,7**	**0,8%**
ZAC		**66,9**	**4,1%**
TOTAL		**1620,3**	Anciennes limites communales

6 LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ainsi que le précise l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement par secteurs ainsi que les dispositions réglementaires du PLU doivent être établies en cohérence avec les orientations définies dans le PADD

C'est pourquoi, sur le fondement des six orientations thématiques retenues dans le PADD, une réflexion a été menée afin de les décliner sur le plan spatial et élaborer les dispositions du PLU qui s'appliqueront sur cinq secteurs d'opérations d'aménagement ou de constructions qui se réaliseront sur le territoire d'Aulnay.

Ces cinq orientations d'aménagement par secteur sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

La place faite aux orientations thématiques dans le PADD répond à un contexte territorial où les possibilités de lancer de nouvelles opérations d'aménagement sont réduites. De nombreux quartiers ont des possibilités de mutation limitées. Les orientations d'aménagement par secteur comme les règles d'urbanisme du PLU ont donc vocation à encadrer l'évolution de terrains qui donneront lieu à des travaux immobiliers. Dans le tissus diffus, soit hors opérations d'aménagement, le PLU encadre les décisions des acteurs privés. Dans mais également hors les opérations d'aménagement, les orientations d'aménagement par secteur indiquent les orientations qui y seront suivies. Elles localisent de façon approximative les infrastructures et les équipements qui ne peuvent être cartographiés de manière plus précise en l'état actuel des études.

Les contenus des orientations d'aménagement par secteur reflètent les décisions prises par le Conseil municipal dans le cadre du PRU et de la procédure de ZAC ou bien les orientations présentées et discutées dans le cadre des réunions de concertation sur le PLU, notamment des réunions de secteurs.

Les cinq secteurs concernés sont les suivants :

- le renouvellement urbain des Quartiers Nord

- la restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière

- la requalification du quartier Ambourget, Mitry, Morée

- la densification et diversification du secteur d'habitation du « Soleil levant »

- l'aménagement d'un axe urbain est-ouest au sud de la voie ferrée.

6.1. Le renouvellement urbain des Quartiers Nord

Cette orientation inscrit dans le PLU, les objectifs du programme de rénovation urbaine. Ce programme s'avère l'aboutissement de très nombreuses études menées, en partenariat notamment avec l'Etat, antérieurement à celui-ci et dans le cadre du Grand Projet Urbain (GPU) puis dans le

cadre du grand Projet de Ville (GPV). Ce programme a également fait l'objet d'une enquête publique préalable à la déclaration publique par arrêté préfectoral en date du 26 décembre 2005.

Elle complète les règles d'urbanisme applicables sur ces quartiers en zone UC, concernés également par les secteurs UCa afférent au projet de nouvelle centralité et à la ZAC des Aulnes, et UCb. En UCb, le règlement vise à permettre la requalification urbaine, les travaux de résidentialisation ayant pour objectif de délimiter clairement les domanialités publiques et privées, les travaux de réhabilitation, de structuration ou de réaménagement du bâti existant en parallèle avec les reconstructions programmées dans le PRU. Une certaine souplesse a en effet été recherchée quant aux régles d'implantations des constructions, d'espaces verts…(articles 6,7,8,9,12,13) dans les secteurs UCa et UCb.

Cette orientation précise l'objectif du PADD de requalification des espaces extérieurs des quartiers d'habitat collectif discontinu afin de préserver le patrimoine communal.

6.2. La restructuration de la zone d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière

Cette orientation résulte d'une étude de requalification des zones d'activités du nord de la commune, menée en 2006-2007 à la suite du diagnostic de développement économique mené pour le projet de ville.

Cette étude a débouché sur deux scénarii dont l'un avait été retenu préférentiellement pour répondre aux enjeux de transformation des ZAE et notamment de leur immobilier à partir d'un remaillage viaire, d'une meilleure accessibilité recherchée et de la mise en œuvre de projets sur l'espace public à réaliser à court terme. Cette étude s'est développée au sein d'un partenariat avec les acteurs économiques et institutionnels. Car un partenariat public-privé est encouragé dans le but d'élaborer, à terme, le cadre modernisé nécessaire au renouvellement économique de ces ZAE, objectif du PADD.

En complément, deux servitudes de voirie avaient été instaurées dans le plan au titre du L 123-2 c) du code de l'urbanisme et un emplacement réservé pour élargissement de voie existante afin d'amorcer la réalisation du nouveau maillage viaire envisagé et de la requalification des axes principaux de ce secteurs

La poursuite des études a montré que le scénario alternatif était plus réaliste compte tenu des entreprises implantées et des conditions économiques actuelles. Aussi, l'orientation d'aménagement est modifiée en conséquence et complétée sur le secteur de la Fosse à la Barbière. En complément, une servitude pour voirie est instaurée dans le plan au titre du L. 123-2-c) du code de l'urbanisme et des emplacements réservés pour élargissement des voiries existantes afin de répondre à l'objectif de requalification des axes principaux de ce secteur.

.

6.3. La requalification du quartier Ambourget, Mitry, Morée

Ce secteur, élargi au Vélodrome et à Savigny, a fait l'objet de plusieurs diagnostics sociaux et urbains, qui ont conduit la ville à élaborer un schéma directeur d'aménagement des espaces publics en décembre 2004. Ce schéma se veut un cadre de référence pour permettre l'évolution de l'ensemble de ce secteur. Ses principes sont retranscrits dans l'orientation d'aménagement de secteur visant à « la requalification du quartier Ambourget, Mitry, Morée ».

Depuis 2005, une démarche de projet urbain s'est engagée avec les différents partenaires et propriétaires d'un secteur de la commune resté de domanialité entièrement privé, même si les voies sont d'usage public, parallèlement à l'élaboration d'un projet de plan de sauvegarde d'une copropriété en difficulté de 900 logements qui reprend les objectifs de ce schéma.

Cette orientation précise l'objectif du PADD de requalification des espaces extérieurs des quartiers d'habitat collectif discontinu afin de préserver le patrimoine communal.

Est en effet visé le renversement dans le droit commun des villes : voies principales publiques, parcelles d'habitat ou d'assise d'équipement privées. Par ailleurs, la requalification des espaces devenus publics facilitera la revalorisation du cadre et des conditions de vie de l'ensemble des habitants du quartier. Il s'articulera avec des résidentialisations en îlots d'habitat, tant pour le parc des bailleurs que pour celui de la copropriété concernée.

En complément, des emplacements réservés pour voirie et espace vert sont prévus dans le PLU pour assurer le de meilleures liaisons est-ouest ainsi que le désenclavement du quartier, alors que le classement d'office pour l'ensemble de la copropriété et le transfert des voies pour l'OPHLM sont prévus pour fin 2007.

6.4. La densification et diversification du secteur d'habitation du « Soleil Levant »

Cette orientation met en application sur le plan spatial l'orientation du PADD « développer les capacités résidentielles ». Elle prévoit d'édifier de petits immeubles lorsque des terrains se libèrent le long des voies principales à réaménager avec, là où c'est possible, à rez-de-chaussée des immeubles, des commerces et des services ». Ce secteur s'avère à proximité immédiate du Vieux Pays et au croisement de deux des axes principaux traversant la commune de part en part, le RD 115 et le RD 44.

Une étude de développement urbain a mesuré les capacités de constructibilité sur ce secteur en 2005-2006. Parallèlement à des hypothèses de résidentialisation envisagées à terme pour l'habitat social de ce secteur, un certain nombre de terrains sont susceptibles de devenir les supports d'opération de construction. .

Cette orientation s'articule avec une servitude pour voirie au titre du L 123-2 c) et des servitudes pour logement au titre du L 123-2 b), reprises du POS. Cette orientation prépare le réaménagement de ce secteur autour d'une place à aménager à l'intersection des deux routes départementales.– Un emplacement réservé (ER) avait par ailleurs été proposée au Conseil Général de Seine-Saint-Denis afin de conforter la requalification de ces axes. Au final, un nouvel emplacement C23 réservé au bénéfice de la commune complète les ER existants au profit du Conseil Général.

6.5. L'aménagement d'un axe urbain est-ouest au sud de la voie ferrée

L'orientation est en lien avec les études de pôle gare menées depuis plusieurs années et visant à améliorer l'intermodalité de la gare régionale d'Aulnay. Il retranscrit, au delà de cet objectif d'intermodalité en faveur d'un meilleur usage des transports en commun, les objectifs du projet de ville d'Aulnay-sous-Bois (version définitive de décembre 2005) sur ce secteur.

Les grands objectifs du PADD sur le renforcement des centralités est ainsi transcrit sur le plan spatial. Cette orientation d'aménagement devra trouver son développement dans :

- l'étude sur le pôle gare en cours visant à développer les accès aux gares, tant au nord qu'au sud de la voie ferrée,

- dans une étude de projet urbain de l'axe est-ouest au sud de la voie ferrée, du carrefour dit de la négresse à Chanteloup, soit de limite communale à limite communale. Cette étude à venir favorisa la réalisation d'un axe requalifié à l'exemple des autres axes de la commune, l'accès à la ZAE de Chanteloup depuis la RN370, comme une meilleure desserte urbaine du cœur de ville

7 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

7.1. Rappels réglementaire et méthodologique

7.1.1. Le contexte juridique et le contenu de l'évaluation

Les évolutions législatives et réglementaires récentes font des plans locaux d'urbanisme un outil essentiel en matière de prise en compte de l'environnement dans les politiques d'aménagement du territoire.

- D'une part, **les PLU doivent intégrer l'ensemble des problématiques environnementales du territoire** :

  « *Les plans locaux d'urbanisme […] déterminent les conditions permettant d'assurer […] une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. » (article L. 121-1 du code de l'urbanisme)*

- D'autre part, la directive européenne du 27 juin 2001[1] relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement vient renforcer la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, en ce qui concerne la **démarche d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme**.

  Tous les PLU ne sont pas soumis à cette démarche. Sont concernés les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés. C'est pour ce dernier motif que le PLU d'Aulnay-sous-Bois est concerné, compte tenu de la présence d'un site Natura 2000 : zone de protection spéciale (ZPS) désignée en 2006 pour un ensemble d'entités de Seine-Saint-Denis, dont le parc du Sausset.

  Cette évaluation environnementale a pour objectif de s'assurer de la pertinence des choix effectués en appréciant les impacts et en vérifiant la cohérence des orientations proposées. Elle

[1] Directive transposée en droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 et la circulaire du ministère de l'équipement du 6 mars 2006.

doit aussi contribuer à informer les citoyens sur les enjeux et les résultats des politiques mises en œuvre. Elle s'appuie sur une connaissance approfondie du territoire formalisée dans l'état initial de l'environnement. Cette procédure modifie profondément le contenu du rapport de présentation du PLU, défini par l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme.

Article R123-2-1 du code de l'urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1º Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2º Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3º Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret nº 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4º Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5º Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6º Comprend un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

7.1.2. Principes méthodologiques

L'évaluation environnementale doit apprécier l'adéquation entre les objectifs et les orientations du PLU et les enjeux environnementaux du territoire. Elle doit identifier les incidences prévisibles de la

mise en œuvre du PLU, tant positive que négative, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser.

Les enjeux environnementaux du territoire sont identifiés dans l'état initial de l'environnement. C'est en croisant systématiquement chacune des orientations du PADD (et les mesures réglementaires associées) avec ces enjeux que sont identifiées les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, et que peuvent être proposées des mesures d'accompagnement. Une lecture globale par enjeu des incidences de l'ensemble des orientations permet ensuite de repérer les éventuels effets cumulatifs de plusieurs orientations, voire les incohérences ou effets contradictoires entre orientations.

La précision de l'évaluation des incidences sur l'environnement est fonction de la précision des orientations analysées. Par sa nature même le PLU définit des orientations et des principes d'aménagement, un cadre de référence et de cohérence pour les projets futurs, mais ne vise pas à définir précisément leur contenu. L'évaluation environnementale vise donc à apprécier les incidences prévisibles des orientations et à vérifier que sont établis (ou à proposer) des principes pour leur prise en compte dans la conception ultérieure des projets.

7.2. Le suivi de la mise en œuvre du PLU

Le PLU devra faire l'objet d'une **analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans** à compter de son approbation. Pour cela, l'évaluation environnementale doit identifier les problématiques et questions qui devront faire l'objet d'un suivi pour permettre cette analyse, et les **indicateurs** correspondants. L'objectif n'est pas de mettre en place un suivi exhaustif de l'ensemble des questions environnementales, mais de cibler celles qui constituent des enjeux forts pour le territoire et sur lesquelles la mise en œuvre du PLU est susceptible d'avoir des incidences significatives (positives ou négatives).

8 LES ORIENTATIONS GENERALES DU PLU ET LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

8.1. Introduction

De manière générale, en dehors des grands espaces verts et d'une très petite zone agricole au nord, le territoire de la commune d'Aulnay est déjà largement urbanisé, et le PLU ne conduira pas à des modifications majeures de l'usage des sols ou à des projets à très fort impact environnemental. Le PADD s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain avec une dimension qualitative visant notamment à améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants. Les grands chantiers des années à venir, qui contribuent à cet objectif, sont aujourd'hui engagés avec le programme de rénovation urbaine des quartiers nord (démolition d'environ 800 logements et reconstruction de près de 650 logements sociaux sur le territoire communal, rénovation de résidences, aménagement de l'espace public, création d'un cœur de quartier…) et le réaménagement de la RN2 en boulevard urbain.

A travers son PLU la ville a fait le choix d'un scénario ne visant pas un accroissement important de la population communale mais son maintien au dessus du seuil de 80 000 habitants. Pour répondre à des besoins diversifiés en logements, au « desserrement » des ménages (diminution de leur taille) et au vieillissement d'une partie du parc de logements, cela nécessite de développer l'offre de logements sur la ville à un rythme plus soutenu que par la passé et donc à une densification de certains secteurs. Il est estimé nécessaire de construire environ 350 logements par an (y compris les constructions prévues par le programme de rénovation urbaine). Le renouvellement du parc de logements doit être l'occasion de promouvoir une plus grande qualité environnementale dans la construction, se traduisant aussi par davantage de confort et une meilleure qualité de vie pour les habitants, ainsi que par une maîtrise des charges liées aux consommations d'énergie et d'eau.

Il faut souligner que plus largement à l'échelle de la région Ile-de-France, le développement d'une offre de logements en première couronne, et à proximité des réseaux lourds de transports en commun, doit contribuer à l'effort nécessaire de maîtrise des consommations d'espace au détriment des espaces naturels et agricoles. C'est un des objectifs majeurs que portera le futur schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) qui est en cours de révision.

En matière de dynamique économique, le PADD s'inscrit également dans une perspective de requalification des espaces d'activités, qui devra s'accompagner d'une plus grande qualité environnementale et pourra plus largement participer à l'amélioration du cadre de vie de la commune.

Le PADD retient plusieurs orientations visant explicitement la prise en compte de l'environnement : mise en valeur des patrimoines et notamment du patrimoine naturel, prise en compte des risques (naturels et technologiques) et des nuisances, réorganisation du système de déplacement… Il faut par ailleurs rappeler que si le PLU doit fortement contribuer à la prise en compte de l'environnement, il n'est qu'un des éléments de la politique environnementale de la ville, qui s'inscrit par ailleurs pour de nombreux domaines dans une dynamique intercommunale. De nombreuses actions, ne pouvant relever du PLU, l'accompagnent et doivent être mises en œuvre en cohérence avec celui-ci. La ville s'est engagée dans l'élaboration d'un agenda 21 qui pourra assurer cette cohérence et promouvoir des actions relatives à la qualité environnementale dans la construction ou les zones d'activités, à l'information et la sensibilisation des habitants… Dans ce cadre un guide de recommandations

environnementales à l'attention des acteurs de l'aménagement et de la construction pourrait développer et préciser les recommandations qui vont au-delà du PLU.

Les paragraphes qui suivent présentent pour chacun des enjeux environnementaux :

- *un rappel des principaux objectifs et des principales orientations de protection de l'environnement (établis au niveau international, communautaire, national ou régional/départemental), ainsi que des plans ou programmes de niveau supérieur au PLU, qui avec la situation locale, constituent les éléments que le PLU doit prendre en compte,*
- *les incidences du PLU relativement à l'enjeu considéré : il s'agit à la fois de la contribution positive du PLU à la prise en compte de l'enjeu, et des incidences négatives prévisibles,*
- *les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives,*
- *des propositions d'indicateurs de suivi.*

Ils sont complétés par annexe par une lecture synthétique des incidences pour chacune des orientations du PADD.

8.2. Les milieux naturels et les espaces verts

8.2.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional

Plusieurs conventions internationales font de la lutte contre l'érosion de la biodiversité et des milieux naturels un enjeu majeur, notamment la convention sur la diversité biologique issue du sommet de la Terre de Rio en 1992. Cette Convention est à l'origine de l'élaboration de stratégies pour la biodiversité au niveau pan européen, communautaire et national. La stratégie française a été adoptée en 2004. Au niveau européen la préservation des milieux naturels relève principalement des directives « Oiseaux » et « Habitat » et de la mise en œuvre du réseau Natura 2000 qu'elles ont initié.

Par la préservation des espaces de nature ou espaces verts et le renforcement de la trame végétale de son territoire, la ville d'Aulnay s'inscrit dans ces objectifs. Ils s'inscrivent aussi dans la trame verte régionale (plan vert de 1994 et projet de SDRIF).

8.2.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

Rappel des enjeux

- ***Protéger et renforcer le patrimoine de nature présent sur le territoire****, avec l'objectif d'y maintenir et favoriser une diversité écologique, et d'assurer au mieux les fonctions paysagères, sociales et récréatives des espaces : cela concerne le parc du Sausset géré par le Département et s'inscrivant (pour la richesse de l'avifaune qui le fréquente) dans le site Natura 2000 regroupant plusieurs entités de Seine-Saint-Denis, mais aussi l'ensemble de la nature présente dans les espaces publics (espaces verts aménagés, espaces verts des grands ensembles, espaces publics attenants aux équipements, à la voirie, abords du canal) et le patrimoine végétal des jardins privés.*
- ***Valoriser et améliorer l'accessibilité des espaces de nature de la ville*** *: cela doit contribuer à valoriser certains espaces peu connus, à renforcer leur attractivité, ainsi qu'à améliorer la convivialité des accès par des modes doux.*

Le PADD se donne comme objectif la protection et la mise en valeur du patrimoine écologique et paysager du territoire. Le PLU traduit cela par les dispositions et protections suivantes :

- le classement en zone naturelle (N) et en espace boisé classé des grands parcs du nord de la ville (Sausset et Balanger) ainsi que des berges du canal de l'Ourcq, le classement en zone « urbaine verte » (UV) et au titre de l'article L123-1-7 des autres parcs ou jardins de la ville, confirmant ainsi la vocation d'espaces de nature pour l'accueil du public de ces sites ; au total la zone N représente 159 ha et les espaces boisés classés 121 ha ;
- la protection de la végétation au cœur des îlots au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme, de manière générale la végétation des jardins attenant à l'habitat contribuant fortement au « verdissement » de la ville et à la qualité paysagère (17 ha d'espaces privatifs sont ainsi concernés) ;
- la protection des arbres remarquables situés dans les espaces publics ou privés au titre soit de l'article L130-1 soit de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme ;
- la protection de l'ensemble des alignements d'arbres, au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

La ville prévoit en outre de renforcer les plantations d'alignement afin de constituer une véritable trame au sein du tissu urbain associé à des circulations douces (des cheminements piétons ou sentes sont protégés par le PLU dans ce but) et de revaloriser certains espaces : espaces verts des grands ensembles, enrichissement végétal des stades (le règlement – article 13/3 – prévoit une obligation de plantation de 20% des espaces sportifs qui font également partie de la zone UV) …

La vocation de la petite zone agricole du PLU au nord de la commune en lien avec le triangle de Gonesse est maintenue.

La commune d'Aulnay étant déjà largement urbanisée, **le PLU ne conduit pas à ouvrir à l'urbanisation d'importantes surfaces d'espaces naturels ou agricoles**. Il faut principalement souligner :

- La **densification de certains espaces urbanisés** en lien avec la relance de la construction de logements, susceptible de réduire les surfaces d'espaces ouverts végétalisés. Toutefois le rythme de construction envisagée, même s'il est supérieur à celui des années passées, reste modéré et se fera pour partie par renouvellement urbain. Les zones où les densités les plus fortes seront possibles sont celles du cœur urbain et des secteurs desservis par les transports en commun. Un certain nombre de mesures réglementaires sont prévues pour maintenir une forte présence végétale dans la ville (cf. ci-après).
- Dans le cadre du réaménagement de la RN2 en boulevard urbain l'espace vert central est supprimé, mais deux jardins publics seront aménagés. Toutefois, le projet de réaménagement de la RN2, et le programme de rénovation urbaine dans son ensemble, devraient globalement contribuer à une amélioration de la qualité des espaces publics et atténuer fortement la coupure entre les quartiers situés de part et d'autre de la voie.

Protection du patrimoine

LEGENDE
Protection des monuments historiques classés
Protection au titre de l'article L.130-1
espace boisé classé (E.B.C.)
Arbres très remarquables
Protection au titre de l'article L.123-1-7
Parcs et Espaces Boisés
Végétation à protéger en coeur d'îlot
Végétation à préserver favorisant une bonne insertion des infrastructures routières
Végétation liée aux milieux humides
alignement lié aux milieux humides
Plantation d'alignement existante
Plantation d'alignement située sur un axe structurant du réseau viaire urbain
Arbres remarquables
Bâtiments remarquables
Protection au titre de l'article L.123.1.6.
Chemin piéton, sente piétonne (Vieux-Pays, accès aux transports en commun, autres...)

8.2.3. Incidences sur le site Natura 2000 du parc départemental du Sausset

8.2.3.1 La zone de protection spéciale (ZPS) de Seine-Saint-Denis et l'avifaune fréquentant le parc du Sausset

Le parc du Sausset fait partie des 14 entités constituant la zone de protection spéciale (ZPS) de Seine-Saint-Denis désignée par arrêté du 26 avril 2006 en application de la Directive européenne du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux. Il s'agit d'un parc aménagé pour l'accueil du public sur environ 200 ha par le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis (dont une partie sur la commune de Villepinte), avec une diversité de milieux (étang, marais, forêt, bocage, prairies, coteaux calcaires…) et des modes de gestion (gestion dite « harmonique ») favorable au développement d'une grande richesse écologique, particulièrement remarquable compte tenu de sa localisation en milieu urbain (cf. chapitre Etat initial de l'environnement du rapport de présentation).

Parmi les dix espèces inscrites à l'annexe 1 de la Directive « oiseaux » ayant justifié la désignation de cette ZPS, six fréquentent le parc du Sausset plus ou moins régulièrement : Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), Butor étoilé (très rare en Ile-de-France), Gorgebleue à miroir, Martin-

pêcheur d'Europe, Pic noir, Bondrée apivore. Les quatre premières espèces sont principalement attachées à la zone de marais de la partie aulnaysienne du parc. Le marais, qui n'est pas accessible aux visiteurs, constitue un milieu privilégié du point de vue avifaunistique : halte migratoire compte tenu de l'absence de dérangement et lieu de nourrissage. Au-delà de celles citées par la Directive, d'autres espèces d'oiseaux, à enjeu régional en matière de biodiversité, fréquentent le site. On peut citer par exemple la Bécassine des marais qui est typique du milieu et emblématique sur ce site. Cette richesse de l'avifaune du parc départemental du Sausset confirme l'intérêt de la présence d'espaces « naturels » préservés au cœur de l'agglomération. A noter que la reproduction des espèces précitées n'a pas été observée sur le parc du Sausset mais elle n'est pas à exclure pour le Blongios nain.

Si le Pic noir ou la Bondrée apivore fréquentent occasionnellement les espaces forestiers du parc (qui peuvent jouer le rôle d'habitat relais pour de jeunes pics noirs en dispersion, des bondrées en migration), la forêt est encore trop jeune pour qu'ils l'utilisent comme lieu de nidification. D'où l'importance d'amener ces peuplements à maturité afin de permettre une installation plus durable de ces espèces (l'élaboration du plan de gestion de ce secteur est en cours).

Vue d'ensemble du marais

Forêt

Les 14 espaces constitutifs de la ZPS qui se trouvent dans un contexte urbanisée forment un réseau de sites, ce qui augmente la capacité d'accueil (par rapport à un espace isolé) pour des espèces sensibles, notamment le Butor étoilé et le Blongios nain dans les parcs de la Courneuve et du Sausset.

8.2.3.2 La prise en compte du parc du Sausset dans le PLU et les projets le concernant

Le zonage du PLU confirme la vocation du parc : il est en totalité classé en zone naturelle (N) et en quasi-totalité en espace boisé classé, sauf les secteurs suivants : route traversant le parc (accès à la gare RER de Villepinte depuis l'avenue Raoul Dufy – RD401), étang, maison du parc, accès et parking, ainsi que deux emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces (cf. ci-dessous).

Les projets du Conseil Général concernant le parc sont en effet :

- le réaménagement des entrées, notamment sur la RN2, sans augmentation des surfaces de parking,
- la création de la Maison des saveurs consacrée au goût et à la qualité de l'alimentation humaine, située sur Villepinte, dans la partie du parc nommée le Puits d'enfer,
- la reconstruction d'une aire de jeux, en lieu et place d'une aire existante sur le secteur des Prés carrés (zone aménagée en parc urbain sur Aulnay) à proximité de la Maison du parc et de la zone de marais,
- l'aménagement de la route Camille Pissarro pour y pacifier la circulation,
- deux liaisons douces, depuis le parc Robert Ballanger par la traversée de la RD401 d'une part, et depuis le quartier d'habitat collectif du Gros Saule d'autre part (éventuellement sous forme de passerelles).

L'ensemble de ces projets a pour objectif d'améliorer les conditions et la qualité de l'accueil du public, vocation première du parc.

8.2.3.3 Les incidences potentielles

Les quelques projets envisagés par le Conseil Général au sein du parc et évoqués ci-dessus n'auront pas d'incidence sur les surfaces de milieux naturels d'intérêt dans la partie aulnaysienne du parc du Sausset, et notamment celle du marais, la plus intéressante et sensible du point de vue de l'accueil de l'avifaune.

Les seules incidences potentielles sont liées à l'**éventuelle augmentation de fréquentation par les piétons** que ces projets pourraient induire, notamment la meilleure accessibilité depuis Aulnay et l'attractivité de la Maison des saveurs sur Villepinte (les visiteurs de cet équipement pouvant aussi fréquenter la partie aulnaysienne du parc). La zone la plus sensible est le marais utilisé aujourd'hui principalement pour l'alimentation et le repos de l'avifaune, et éventuellement la reproduction de certaines espèces. Le marais en lui-même n'est pas ouvert aux visiteurs, mais l'on peut considérer qu'une fréquentation importante dans une bande d'une centaine de mètres autour du marais peut constituer une source de dérangement pour les oiseaux, notamment pour des espèces nicheuses. L'enjeu est donc de chercher à ne pas trop augmenter la fréquentation aux abords immédiats du marais tout en maintenant la vocation d'accueil du public du parc. Cela concerne tout particulièrement la reconstruction de l'aire de jeu à proximité de la Maison du parc. Les gestionnaires vont intégrer, dans le plan de gestion écologique du marais (en cours de réalisation), un volet dédié au réaménagement des abords du marais afin de gérer au mieux les impacts de la fréquentation. Par ailleurs, dans le cadre de la certification ISO 14001 des parcs départementaux, les gestionnaires vont travailler sur la réduction des impacts sonores sur la faune sauvage. Il s'agira notamment de trouver des solutions à l'impact de la fréquentation, mais aussi des travaux d'entretien.

Le PLU ne prévoit pas d'autre projet à proximité du parc qui serait susceptible d'avoir une incidence sur l'avifaune le fréquentant.

A noter enfin que la marche à pied et le vélo constituent les modes de déplacement les plus utilisés pour l'accès au parc (54% des visites), et que l'utilisation des transports en commun a fortement progressé (17% des visites en 2006 pour 8% en 2005). Un éventuel accroissement de la fréquentation ne devrait donc avoir que des incidences limitées sur la circulation automobile aux abords du parc ; ceci d'autant plus que les aménagements prévus visent notamment à favoriser les modes doux et qu'au-delà la ville d'Aulnay prévoit de renforcer le réseau des liaisons douces, notamment pour l'accès aux parcs.

8.2.4. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives

Outre les mesures de protection des espaces de nature et espaces verts évoquées ci-dessus, le règlement prévoit un certain nombre de dispositions pour maintenir et développer la présence végétale en ville, notamment :

- maintien au sein des terrains aménagés d'une surface d'espaces verts de 20% en zone centrale dense à 40% en zone pavillonnaire et en zone d'habitat collectif, tout ou partie devant rester en pleine terre (article 13/3) ;
- obligation de plantation de tout ou partie de ces espaces (article 13/3) ;
- plantation des aires de stationnement et protection par des écrans boisés ou haies de celles supérieures à 500 m² (article 13/4) ;
- traitement paysagé et végétalisé des bassins d'orage (article 13/3) ;
- pour les aires de stationnement dans les zones US, UV et N, obligation d'utiliser des dalles de type « evergreen » ou similaire sur la moitié de la surface et noues paysagées (article 13/'4 – cf. aussi chapitres « risques »).

En complément de ces dispositions et dans le cadre de son agenda 21 la ville pourra mener une réflexion sur le choix des essences et les modes de gestion des espaces verts, afin de contribuer non seulement à la qualité paysagère mais aussi à la diversité écologique, en lien avec celle des espaces les plus riches, notamment le parc du Sausset. Une telle démarche de diversification est en réflexion sur le parc Ballanger. La ville pourra s'appuyer pour cela sur la connaissance, les données et l'expertise de l'observatoire départemental de la biodiversité. La ville pourra aussi s'attacher à informer et sensibiliser les habitants du tissu pavillonnaire en matière de gestion écologique de leurs jardins, en lien aussi avec l'utilisation raisonnée des produits phytosanitaires.

En ce qui concerne le parc départemental du Sausset, son classement en ZPS impose l'élaboration d'un document d'objectif : cela va donc permettre l'élaboration d'un plan de gestion global et au besoin le renforcement des pratiques actuelles favorables à la biodiversité, ainsi qu'une cohérence de gestion pour l'ensemble des entités constitutives de la ZPS. Dans ce cadre les impacts de la fréquentation sur le dérangement de l'avifaune seront étudiés finement, et au besoin des adaptations des dispositions actuelles proposées (par exemple, dispositions visant à la réduction des impacts sonores, gestion des milieux forestiers pour conforter leur attractivité pour l'avifaune…).

8.2.5. Propositions d'indicateurs de suivi

Indicateurs	*Sources de données*
Evolution des surfaces d'espaces verts ouverts au public	Ville d'Aulnay
Suivi des populations d'espèces de l'annexe 1 de la directive Habitat dans le parc du Sausset	Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine
Suivi du nombre d'espèces d'oiseaux fréquentant le parc du Sausset	Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine
Suivi de la présence d'espèces remarquables (sur l'ensemble de la commune – Sausset et en dehors)	Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine

8.3. Le paysage urbain et le cadre de vie

8.3.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional

La préservation des paysages et les politiques d'aménagement qui y contribuent (maîtrise de l'urbanisation, renouvellement urbain, plurifonctionnalité des espaces agricoles et forestiers…) ont été progressivement instaurés : loi relative à la protection des monuments et sites naturels 1930, loi paysage 1993, loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire 1999, loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain 2000... La France a ratifié, en octobre 2005, la convention européenne du paysage.

A Aulnay seule l'église Saint Sulpice du Vieux Pays relève de la loi de 1913 sur les monuments historiques.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU d'Aulnay propose la protection de nombreux éléments du patrimoine urbain remarquable.

8.3.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

Rappel des enjeux

- ***Préserver la ville pavillonnaire et dynamiser le centre en cœur de ville*** *: cela concerne la requalification du centre-ville et les abords de la gare, le développement de nouvelles activités, les axes structurants (notamment départementaux) qui se croisent au Vieux Pays et auxquels il faut redonner une fonction urbaine, la poursuite des aménagements de voirie et le développement de « zones 30 », la préservation de la qualité paysagère des quartiers pavillonnaires, et la prise en compte des éléments patrimoniaux*
- ***Valoriser les secteurs d'activité économique*** *: au-delà d'une amélioration quantitative et qualitative de l'offre immobilière et foncière, il s'agit d'établir un projet valorisant pour les zones d'activités du nord de la commune.*
- ***Poursuivre les actions entreprises en faveur de la ville de l'habitat collectif.***
- ***Requalifier les délaissés des grandes infrastructures*** *qui traversent et marquent le paysage et l'image de la ville : cela concerne tant les autoroutes et voies rapides que les voies ferrées.*

Plusieurs orientations du PADD visent, plus ou moins directement, l'amélioration de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie :

- La mise en valeur des patrimoines ne visent pas uniquement le patrimoine végétal et les espaces verts, mais tous les éléments de l'espace urbain constitutifs de l'identité dans la ville : quartiers pavillonnaires, habitat collectif, patrimoine culturel, espaces publics… ; une trentaine de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments de la ville sont ainsi protégés par le PLU au titre de l'article L123-1/7ème du code de l'urbanisme.
- Le renforcement des centralités aulnaysiennes, le rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des piétons et autres modes doux, ainsi que le réaménagement des axes structurants (RN2 notamment) et entrées de ville doivent aussi contribuer à la qualité du cadre de vie, à la convivialité et la sécurité des espaces publics.
- La modernisation des zones d'activités en vue de renforcer leur attractivité participera aussi à la qualité paysagère de l'espace public de ces quartiers.

Le territoire de la ville étant déjà largement urbanisé, **le PLU n'aura pas d'incidence forte sur les « grands paysages »**. Si le PLU définit un certain nombre de protections, il ne fige pas le tissu urbain et permet les évolutions et constructions nécessaires tant aux habitants qu'aux entreprises. Pour préserver l'harmonie générale et l'identité de l'espace urbain propre à chaque quartier, le règlement définit (outre les plantations évoquées au chapitre précédent) un certain nombre de règles en termes de densité, d'implantation des bâtiments, de volumétrie, de hauteur, de clôtures… visant à assurer la qualité architecturale et l'intégration urbaine des nouvelles constructions (article 11). Des dispositions sont également prévues pour limiter l'impact visuel des éléments implantés sur les toitures (énergies renouvelables, antennes…) (article 11/8). Les réseaux de distribution d'énergie ou de télécommunications doivent être installés en souterrain (article 4/3).

8.3.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives

Les dispositions réglementaires énoncées ci-dessus visent à l'insertion des nouvelles constructions autorisées par le PLU.

Pour chacun des éléments de patrimoine protégé par le PLU, une fiche descriptive est jointe en annexe au règlement, précisant le contexte et les enjeux de la protection, ainsi que les éléments ou caractéristiques à protéger. L'inventaire systématique du patrimoine aulnaysien reste par ailleurs à poursuivre en partenariat avec le bureau du patrimoine du Conseil Général. La ville pourra s'appuyer sur ces travaux pour sensibiliser et informer les propriétaires, mais aussi l'ensemble des habitants, aux richesses du patrimoine.

Au-delà du PLU la ville poursuit une politique de résorption des points noirs paysagers : affichage, dépôts de déchets… Elle vise également à élaborer un règlement des enseignes et un règlement de publicité.

8.3.4. Propositions d'indicateurs de suivi

Indicateurs	*Sources de données*
Linéaires ou surfaces d'espaces publics ayant fait l'objet d'un aménagement qualitatif au profit des piétons	Ville d'Aulnay
Linéaires ou surfaces de plantations réalisées dans les espaces publics	Ville d'Aulnay
Suivi cartographique de la localisation et de la nature des « points noirs » paysagers	Ville d'Aulnay
Eventuel suivi photographique diachronique de quelques sites à enjeu	Ville d'Aulnay

8.4. La gestion de l'eau

8.4.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional

La loi sur l'eau de janvier 1992 organise la gestion de la ressource en eau en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Elle affirme l'unicité de la ressource en eaux souterraines, superficielles et littorales. Elle instaure un outil de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau dans chacun des grands bassins hydrographiques français. Le SDAGE Seine Normandie a été adopté en 1996.

La Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000 établit un cadre pour une politique communautaire de l'eau. Parmi les objectifs de cette directive, transposée en droit français en 2004 figure celui d'atteindre un « bon état » pour les eaux et milieux aquatiques du territoire européen d'ici à 2015. En application de cette directive le SDAGE est en cours de révision. La nouvelle loi sur l'eau de décembre 2006 instaure notamment des dispositions en matière de gestion économe des ressources et de gestion à la source des eaux pluviales (taxe sur les zones imperméabilisées). Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le Département de la Seine-Saint-Denis s'est doté d'un schéma départemental d'assainissement « Assainissement Urbain Départemental et Actions Concertées pour l'Eau » (AUDACE) pour la période 2003-2012, visant quatre orientations majeures :

- Assurer la pérennité du réseau départemental ;
- Maîtriser les inondations ;
- Préserver les rivières et respecter l'eau ;
- Développer une gestion solidaire de la ressource en eau.

C'est principalement par la bonne gestion des réseaux d'assainissement, tant d'eaux usées que pluviales, ainsi que de ceux d'alimentation en eau potable, que la ville peut contribuer à ces objectifs à l'échelle de son territoire.

8.4.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

Rappel des enjeux (ressources en eau et risques naturels)

- ***Mettre en œuvre une gestion qualitative et quantitative des ressources en eau, des eaux usées et pluviales, pour contribuer aux efforts d'économie des ressources, à la qualité des milieux récepteurs et à la maîtrise des risques d'inondation :*** *cela concerne la réduction des rejets parasites d'eaux usées, la gestion alternative des eaux pluviales, les économies d'eau potable et la mise en œuvre d'une procédure de prévention des risques.*

Hormis la préservation du patrimoine naturel lié à l'eau (zones humides et de marais dans le parc du Sausset, canal de l'Ourcq et ses berges, plantations d'alignement marquant le ru du Sausset…), **le PADD ne définit pas d'orientations spécifiques liées aux ressources en eau** (hormis les risques d'inondation – cf. chapitre ci-après), dans la mesure où il n'y a pas sur le territoire de cours d'eau majeur et où la gestion des ressources et des réseaux relève pour partie de structures intercommunales ou d'autres collectivités : la gestion de l'alimentation en eau potable est déléguée au SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile-de-France), les réseaux communaux d'assainissement se déversent dans le réseau départemental géré par le Conseil Général dont les orientations sont définies dans le programme AUDACE (cf. ci-dessus). Toutefois, le règlement du PLU prévoit un certain nombre de dispositions visant à contribuer au bon fonctionnement des réseaux pour garantir la qualité des milieux récepteurs (cf. ci-après).

Les pressions sur les ressources en eau potentiellement induites par le développement urbain sont liées aux consommations d'eau, aux rejets polluants supplémentaires des eaux usées et pluviales (et à l'imperméabilisation des sols – cf. chapitre risques). A Aulnay elles **resteront limitées** dans la mesure où il n'est pas prévu d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Pour ce qui concerne **les consommations d'eau**, en matière d'habitat, la construction de nouveaux logements dans la perspective d'un maintien de la population au dessus de 80 000 habitants ne devrait pas conduire à une augmentation significative des consommations d'eau, d'autant plus que le renouvellement urbain devrait induire des équipements plus économes en eau et la rénovation des réseaux limiter les pertes. En ce qui concerne les activités, les consommations d'eau dépendent fortement du type d'activité et du process, mais on constate une tendance globale à la baisse depuis une dizaine d'années.

En ce qui concerne la **pollution liée aux rejets d'eaux usées**, l'accroissement des flux générés par l'habitat ne devrait pas non plus être significatif. Les conventions de rejet établies avec les industriels rejetant leurs effluents dans les réseaux et le suivi des rejets réalisé par le Conseil Général, doivent permettre de mieux maîtriser les pollutions industrielles. Par ailleurs, la future station d'épuration du Blanc Mesnil contribuera à améliorer l'épuration des eaux usées.

La **pollution par les eaux pluviales** est liée au lessivage des surfaces imperméabilisées ; elles peuvent contenir des matières en suspension, des hydrocarbures, métaux lourds… Les éventuelles erreurs de branchement des réseaux peuvent aussi être sources de pollution des cours d'eau. La volonté de limiter les débits générés et donc les surfaces imperméabilisées (dans le but de maîtriser les inondations – cf. ci-après) conduira aussi à limiter les pollutions des cours d'eau par les eaux pluviales. Il est également prévu la mise en place de dispositifs de traitement pour les surfaces de parking les plus importantes.

A noter qu'il existe des risques de pollution des aquifères du Sparnacien et de l'Albien dans lesquels des pompages pour l'alimentation en eau potable sont effectués sur Aulnay par le SEDIF, ; de ce fait ils nécessitent la mise en place de périmètres de protection.

Enfin, l'augmentation des surfaces d'espaces verts peut indirectement conduire, par l'utilisation des produits phytosanitaires, à une augmentation des risques de pollution des milieux récepteurs : nappe phréatique d'une part (nappe très superficielle non utilisée pour l'alimentation en eau potable mais atteinte de sa qualité patrimoniale), cours d'eau d'autre part (lessivage des molécules et atteinte des cours d'eau via les réseaux pluviaux). D'où l'importance d'une gestion raisonnée de l'utilisation des produits phytosanitaires, tant dans l'espace public que les jardins privés.

8.4.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le PLU prévoit un certain nombre de dispositions règlementaires visant à contribuer à la qualité des milieux récepteurs des eaux usées et pluviales (article 4/2) :

- obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement et séparation des eaux usées et des eaux pluviales ;
- obligation de traitement des eaux pluviales des surfaces dédiées au stationnement de plus de 150 m² avant rejet dans les réseaux ;
- adaptation du traitement et de l'élimination des effluents autres que domestiques en fonction de la nature de l'activité pour les entreprises.

Il faut souligner que la multiplication des ouvrages de traitement des eaux pluviales nécessitera une vigilance quant à leur entretien pour assurer leur efficacité sur le long terme et la mise en place éventuelle de contrôles.

Il faut rappeler qu'un certain nombre de programmes sont engagés par ailleurs concernant la gestion des réseaux sur le territoire devant contribuer :

- d'une part à la sécurité et à la qualité de l'alimentation en eau potable, et aux économies d'eau, via le SEDIF auquel est délégué le service d'eau potable : remplacement des canalisations du réseau d'alimentation en eau potable devant notamment contribuer à limiter les fuites et donc les consommations d'eau, remplacement des branchements en plomb pour respecter les normes sanitaires de qualité des eaux ;
- d'autre part, à corriger les dysfonctionnements des réseaux d'assainissement ayant des incidences sur la qualité des eaux des milieux récepteurs : localisation et correction des mauvais branchements des réseaux d'assainissement, suppression des rejets dans le canal de l'Ourcq.

Au-delà la ville pourra développer des actions d'information ou sensibilisation des habitants, sur les bonnes pratiques en matière de raccordement de leurs eaux usées et pluviales au réseau communal, sur les substances dangereuses à ne pas jeter dans l'égout (via l'évier), l'utilisation de produits phytosanitaires dans les jardins…

8.4.4. Propositions d'indicateurs de suivi

Indicateurs	*Sources de données*
Suivi des consommations d'eau sur le territoire communal, par type d'usages (habitat, activités)	Données CGE / SEDIF
Suivi de la qualité des eaux du Sausset, de la Morée et du canal de l'Ourcq	Conseil Général (DEA) Ourcq ville de Paris
Nombre et localisation des ouvrages de traitement	Ville d'Aulnay, via les permis de construire

des eaux pluviales mis en place	
Nombre de contrôles de branchements et de mise aux normes	Ville d'Aulnay
Nombre de conventions de rejets avec les entreprises	Ville d'Aulnay

8.5. Les risques

8.5.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional

Le dossier d'information communal sur les risques transmis à la Ville par la Préfecture (et visant à l'information des habitants, des acquéreurs ou locataires de biens immobiliers) identifie les risques à prendre en compte sur la commune et les zones concernées. Il s'agit des risques de mouvements de terrain liés aux poches de dissolution du gypse ou au retrait gonflement des sols argileux. La commune est aussi concernée par des risques d'inondation (ruissellement pluvial ou remontée de nappe) qui ne sont toutefois pas considérés comme risques majeurs. L'ensemble de ces risques sont pris en compte par le PLU (cf. ci-après).

En matière de risques naturels, le principal outil de prise en compte dans l'aménagement du territoire est le plan de prévention des risques (PPR). La commune d'Aulnay est ainsi concernée par la délimitation d'une zone de risque liée aux poches de dissolution du gypse (valant PPR). Un PPR prescrit en 2001 relatif au retrait-gonflement des sols argileux n'a pas abouti à ce stade, mais un périmètre a été notifié à la ville par arrêté préfectoral en février 2006. Une démarche « multi-risques » est aujourd'hui envisagée pour prendre en compte l'ensemble de ces risques et leurs interactions avec la problématique des inondations.

Le programme AUDACE du Conseil Général évoqué précédemment vise également la maîtrise des inondations urbaines, liées au ruissellement de surface et aux remontées de nappe.

La maîtrise des risques liés aux établissements industriels relève de la directive Seveso II et de la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques de juillet 2003. Elle concerne la prévention à la source, la mise en œuvre de plans d'urgence et la maîtrise de l'urbanisation à la source. Il n'y a pas actuellement d'entreprise recensée au titre de la Directive SEVESO sur le territoire communal.

8.5.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

Rappel des enjeux (ressources en eau et risques naturels)

- ***Mettre en œuvre une gestion qualitative et quantitative des ressources en eau, des eaux usées et pluviales, pour contribuer aux efforts d'économie des ressources, à la qualité des milieux récepteurs et à la maîtrise des risques d'inondation :*** *cela concerne la réduction des rejets parasites d'eaux usées, la gestion alternative des eaux pluviales, les économies d'eau potable et la mise en œuvre d'une procédure de prévention des risques.*

Le PADD retient la prise en compte des risques naturels parmi ses orientations et engage ainsi la commune à prendre des mesures visant à lutter contre les inondations d'une part liées au ruissellement pluvial (gestion à la source et besoins de stockage) et d'autre part aux remontées de

nappe. En effet en matière de risques naturels la principale incidence potentielle du PLU est l'augmentation du ruissellement pluvial sur les zones imperméabilisées et l'aggravation des inondations qui peut en résulter.

Concernant les eaux pluviales, le règlement traduit cet objectif par plusieurs dispositions :

- la limitation du débit de rejet des eaux pluviales au seuil de 10 litres / seconde / hectare imperméabilisé (article 4/2) ; cela impose la mise en œuvre de dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, voire d'infiltration quand la nature du sous-sol le permet ;
- pour les aires de stationnement dans les zones US, UV et N, l'obligation d'utiliser des dalles de type « evergreen » ou similaire sur la moitié de la surface, favorisant ainsi l'infiltration des eaux, et l'utilisation de techniques d'assainissement alternatives avec des noues paysagées jouant le rôle de zone de rétention (article 13/4).

Par ailleurs le PLU définit dans chaque zone pour les parcelles à aménager une superficie minimum d'espaces verts (article 13), dont tout ou partie doit être laissé en pleine terre pour permettre l'infiltration de l'eau de pluie (sauf en zone UA).

Afin de limiter les impacts des inondations pluviales ou par remontée de nappe, le règlement du PLU autorise les parties de construction en sous-sol uniquement pour le stationnement ou si des dispositions techniques spécifiques sont mises en place (article 2/9).

Les cartographies des zones de risque (gypse, argile et niveau de la nappe phréatique) sont annexées au PLU, et le règlement rappelle l'existence de dispositions spécifiques pour les constructions dans les zones de dissolution du gypse (avis d'un organisme compétent pouvant conduire à prescrire des comblements, consolidations…) (article 2/8).

Le PADD retient aussi la prévention des **risques technologiques** parmi les orientations, par les choix de localisation des entreprises à risque par rapport à l'habitat. En effet la recherche d'une mixité fonctionnelle (habitat et activités), par ailleurs favorable à l'animation urbaine, peut exposer des habitations aux nuisances ou risques des activités. Le règlement traduit cela en précisant les types d'occupation du sols interdits ou soumis à conditions particulières, notamment pour les installations classées (article 2). Enfin le PADD conditionne le renouvellement urbain au traitement de pollution des sols et des sous-sols.

8.5.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives

En complément des orientations du PADD et des dispositions réglementaires du PLU rappelées ci-dessus, la ville participe avec le Conseil Général à la mise en œuvre de techniques alternatives d'assainissement pluvial pour les projets qu'elle porte, notamment par l'aménagement d'espaces publics urbains temporairement inondables.

La ville pourrait en outre sensibiliser les habitants des zones pavillonnaires à la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins (ce qui contribue à la fois à la gestion des eaux pluviales et aux économies d'eau). La loi sur l'eau de décembre 2006 a notamment instauré un crédit d'impôt pour les systèmes de récupération des eaux pluviales. Elle pourrait en outre mettre en œuvre la taxe locale sur les zones imperméabilisées prévue par loi sur l'eau de décembre 2006.

8.5.4. Propositions d'indicateurs de suivi

Indicateurs	*Sources de données*
Localisation et nature des aménagements utilisant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	Ville d'Aulnay
Surfaces nouvellement imperméabilisées (si mise en œuvre de la taxe instaurée par la loi sur l'eau de décembre 2006)	Ville d'Aulnay
Nombre de propriétaires ayant opté pour une solution alternative au rejet de ses eaux de toiture	Ville d'Aulnay
Niveau de la nappe phréatique	Ville d'Aulnay (piézomètres en place)
Localisation et ampleur des épisodes d'inondation (remontée de nappe ou ruissellement urbain)	Ville d'Aulnay
Nombre de permis de construire (et surfaces correspondantes) délivrés dans les zones de risque (gypse, argile, inondation)	Ville d'Aulnay
Localisation et nature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation	Préfecture

8.6. L'énergie, la qualité de l'air et l'effet de serre

8.6.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional

Le renouveau des politiques européennes et nationales pour une plus grande efficacité énergétique et de lutte contre le changement climatique s'est traduit par de nombreux objectifs et orientations : des accords de Kyoto en 1997 aux dispositions plus récentes de la nouvelle réglementation thermique des bâtiments, au plan climat national (2004) et à la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique (2005)… Les objectifs s'expriment en termes de réduction des consommations d'énergie, de baisse de l'intensité énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre [diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050 – « facteur 4 »], de diversification et de valorisation des ressources énergétiques locales et renouvelables…

En matière de qualité de l'air, les fondements de la réglementation nationale sont définis dans la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de 1996. Issue pour l'essentiel de directives européennes, elle se traduit principalement par des objectifs de qualité, valeurs limites, seuils d'alerte pour de nombreux polluants (exprimés en concentration dans l'atmosphère, à diverses échéances jusqu'en 2010/2012).

Trois outils encadrent à l'échelle régionale l'action visant à améliorer la qualité de l'air, notamment via la gestion des déplacements (cf. chapitre Etat initial de l'environnement) :

- le PRQA (Plan Régional pour la Qualité de l'Air) approuvé le 31 mai 2000 ;
- le PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère) approuvé le 7 juillet 2006 ;
- le PDU (Plan de Déplacements Urbains), approuvé en décembre 2000.

Le PPA et le PDU doivent être compatibles avec le PRQA. Le PDU doit être compatible avec les objectifs fixés par le PPA. Et enfin, les PLU doivent être compatibles avec le PDU.

Les orientations du PADD du PLU d'Aulnay visant à réorganiser les flux de déplacement et le stationnement par la mise en œuvre du « concept multimodal de déplacements » s'inscrivent bien dans les objectifs du PDU d'Ile-de-France.

8.6.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

Rappel des enjeux (air, effet de serre et nuisances sonores)

- ***Réduction de la contribution du territoire à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'aux nuisances sonores :*** *il s'agit de contribuer au développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle mais aussi de renforcer les efforts d'économie d'énergie et de développer l'utilisation des énergies renouvelables. Enfin cela nécessite une meilleure prise en compte des nuisances des transports terrestres dans la conception des projets d'aménagement urbain.*

Le PADD n'exprime pas directement d'orientations relatives à l'énergie, la qualité de l'air et l'effet de serre. Ne prévoyant pas d'importantes zones de développement urbain, ni un accroissement significatif de la population, **le PLU devrait avoir relativement peu d'incidences négatives** en matière de consommations d'énergie, de pollutions ou émissions de gaz à effet de serre.

Cependant, les **orientations relatives à la réorganisation des flux de déplacement et au stationnement** visent à améliorer le cadre et la qualité de vie (partage de l'espace public, desserte et performance des transports publics…) mais aussi à **limiter la contribution des transports à la pollution et aux émissions de gaz à effet de serre**.

Le règlement du PLU prévoit par ailleurs quelques dispositions visant à inciter à l'utilisation des transports collectifs et modes doux :

- obligation moins importante en matière de places de stationnement pour les constructions de bureaux dans les zones bien desservies par les transports en commun (500 mètres autour des gares de RER ou tram-train) (article 12),
- obligation de réaliser des aires de stationnement pour les deux roues dans l'habitat, les activités, bureaux, équipements (article 12).

Le PADD prévoit la réalisation d'un maillage de circulations douces et d'itinéraires cyclables ; un certain nombre de sentes sont protégées par le PLU afin de permettre la continuité des itinéraires piétons.

Le PLU privilégie la densification urbaine dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs (zones UA et UD), ce qui devrait contribuer à limiter la croissance de la circulation liée à l'arrivée de nouveaux habitants dans ces quartiers. Enfin la mixité fonctionnelle (habitat, activités, commerces) que promeut le PLU peut contribuer à éviter ou raccourcir certains déplacements motorisés.

Ces orientations en matière de déplacements devront contribuer à **infléchir la tendance générale à la croissance des déplacements motorisés**, à laquelle pourrait contribuer l'accueil de nouveaux habitants.

En matière de **bâtiments**, le renouvellement urbain que prévoit le PLU devrait contribuer à la construction de logements respectant les normes les plus récentes en matière de consommation d'énergie (réglementation thermique 2005 notamment), et donc contribuer dans une certaine mesure à limiter les pollutions et émissions de gaz à effet de serre de ce secteur. Le PLU ne prévoit pas explicitement d'incitation à la valorisation des énergies renouvelables mais le règlement n'impose pas de contraintes à leur mise en œuvre, il rappelle simplement la nécessité de leur bonne intégration (article 11/3).

Enfin, l'accueil d'entreprises potentiellement génératrices de pollution atmosphérique est encadré par la réglementation sur les installations classées, et le règlement du PLU (articles 1 et 2 relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol).

8.6.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives

Au-delà du PLU, la ville pourra impulser une dynamique en faveur de la qualité environnementale des constructions et de l'utilisation des énergies renouvelables, en mettant en œuvre ces techniques sur le

patrimoine de la ville et en incitant les aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux pour le parc de logements privés et sociaux.

Pour y inciter les aménageurs, la ville pourra notamment mettre en œuvre la possibilité offerte par l'article L128-1 du code de l'urbanisme (insérée par la loi « énergie » de juillet 2005) qui permet un dépassement du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Cette décision peut être rendue applicable par décision du Conseil Municipal.

8.6.4. Propositions d'indicateurs de suivi

Indicateurs	*Sources de données*
Evolution de la qualité de l'air pour les principaux paramètres caractéristiques de la pollution liée aux transports (NOx notamment)	AIRPARIF (données des stations situées à proximité d'Aulnay)
Consommations d'électricité et de gaz sur le territoire communal	SIGEIF
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) répondant à des critères de performance énergétique allant au-delà des obligations réglementaires	Ville d'Aulnay
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) utilisant les énergies renouvelables	Ville d'Aulnay

8.7. Les nuisances sonores

8.7.1. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional

Premier texte global en la matière, la loi « bruit » du 31 décembre 1992 fixe de nouvelles règles pour l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports « classées » bruyantes ; elle réglemente également certaines activités bruyantes.

La politique nationale de résorption des points noirs de bruit dus aux transports terrestres relancée en 2001 prévoit la mise en place d'observatoires du bruit des infrastructures terrestres, le recensement des zones de bruit critique et des points noirs, ainsi que la mise en œuvre de mesures de rattrapage.

La directive européenne du 25 juin 2002 sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement définit les bases communautaires de la lutte contre le bruit dans l'environnement et prévoit la réalisation de cartographies du bruit et de plans d'action. Des cartes stratégiques de bruit devront ainsi être publiées avant juin 2007 sur l'ensemble de l'agglomération parisienne. Pour la Seine-Saint-Denis une réflexion est engagée à l'échelle départementale à l'initiative du Conseil Général et les cartes devraient être publiées en juin 2007.

8.7.2. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

Rappel des enjeux (air, effet de serre et nuisances sonores)

- ***Réduction de la contribution du territoire à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'aux nuisances sonores :*** *il s'agit de contribuer au développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle mais aussi de renforcer les efforts d'économie d'énergie et de développer l'utilisation des énergies renouvelables. Enfin cela nécessite une meilleure prise en compte des nuisances des transports terrestres dans la conception des projets d'aménagement urbain.*

Deux conséquences des orientations du PLU seraient susceptibles d'augmenter le part de population exposée à des nuisances :

- D'une part la **recherche d'une mixité fonctionnelle** (habitat et activités), par ailleurs favorable à l'animation urbaine et pouvant permettre d'éviter certains déplacements motorisés, peut exposer des habitations aux nuisances sonores des activités.
- D'autre part la **densification de certains secteurs** à proximité de voies bruyantes : outre les obligations réglementaires.

Le PADD prend en compte la **problématique des nuisances sonores liées aux activités** économiques (conjointement à celle des risques), en prévoyant de ne pas implanter d'entreprises bruyantes dans les secteurs d'habitat ou avec une marge de recul. Le règlement traduit cela en précisant les types d'occupation du sols interdits ou soumis à conditions particulières, notamment pour les installations classées (article 2).

En ce qui concerne les **infrastructures de transport**, les éléments relatifs au classement sonore des voies et au plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle figurent en annexe au PLU. La zone D du PEB ne concerne qu'une petite partie de la zone d'activité nord (Citroën). Pour les voies routières ou ferrées classées bruyantes, qui concernent une part importante du territoire communal, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité. Le PADD préconise en outre de prendre en compte ce classement dès la conception des projets.

Enfin, la **réorganisation des flux de déplacements** et la mise en œuvre du « concept multimodal de déplacements » prévues par le PADD devraient contribuer à limiter ou apaiser la circulation sur certains axes, avec un possible effet bénéfique sur les nuisances sonores. Rappelons toutefois qu'à vitesse constante, il faut une division du trafic par deux pour obtenir une amélioration sensible du niveau de bruit. La ville cherchera par ailleurs à développer l'utilisation de couches de roulement moins bruyantes, à limiter le trafic de transit dans les zones d'habitat…

A noter qu'il n'y a pas d'emprise réservée pour de grands projets d'infrastructure sur le territoire. Pour les éventuels aménagements des infrastructures existantes (notamment le projet CDG Express, l'éventuelle sixième voie pour le fret ferroviaire) les maîtres d'ouvrage devront respecter les obligations réglementaires existantes en matière de contribution sonore et le cas échéant protéger les bâtiments construits préalablement au projet.

8.7.3. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives

Au-delà des dispositions prévues par le PLU, la ville pourra s'attacher en concertation avec les aménageurs et constructeurs, à la prise en compte des nuisances sonores dans la conception des projets : il peut s'agir par exemple de dégager des zones de calme à l'arrière du bâti (continuité des façades sur rue, adaptation de la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit…), d'adapter la disposition interne des pièces…

8.7.4. Propositions d'indicateurs de suivi

Indicateurs	*Sources de données*
Nombre d'opérations d'aménagement (et nombre de logements concernés) ayant intégré explicitement des dispositions de prévention des nuisances sonores allant au-delà des obligations réglementaires	Ville d'Aulnay
Localisation des zones de bruit critique, points noirs bruits et actions correctives réalisées	Gestionnaires des infrastructures
Suivi des niveaux sonores en quelques points du territoire : à définir en fonction des suites données à la cartographie du bruit et aux suivis mis en place par Bruitparif	

8.8.La gestion des déchets

8.7.5. Rappel des principaux objectifs et orientations de niveau international, européen, national ou régional

La politique nationale de gestion des déchets impulsée par la loi de juillet 1992 est axée aujourd'hui sur la prévention de la production de déchets, le développement de la valorisation et de filières spécifiques pour certaines catégories de déchets (huiles usagées, emballages, piles et accumulateurs, pneus usagés, véhicules hors d'usage, déchets des équipements électriques et électroniques…). Les nouvelles orientations pour la politique des déchets présentées par le MEDD en septembre 2005 fixent notamment l'objectif que les quantités d'ordures ménagères orientées vers le stockage et l'incinération ne représentent pas plus de 250 kg/habitant/an en 2010 et 200 en 2015.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Seine-Saint-Denis a été approuvé en juillet 2005. A terme un plan régional pour l'ensemble de la région Ile-de-France sera élaboré. Le plan en vigueur précise les objectifs de valorisation des déchets sur le département et définit les besoins en équipements (déchetteries, tri, traitement, compostage…). Il est ainsi envisagé la réalisation d'une ou deux unités de méthanisation dans le département, l'une d'entre elle pourrait se situer en limite des communes du Blanc-Mesnil et d'Aulnay. Un plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux a par ailleurs été élaboré en 1996 et est en cours de révision par le Conseil Régional. Un plan de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics sur Paris et les départements de Petite Couronne a été approuvé en avril 2003.

8.7.6. Prise en compte des enjeux et incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

Rappel des enjeux

- ***Améliorer la gestion des déchets :*** *en cherchant à réduire les quantités de déchets produits et à en renforcer la valorisation. Cela nécessite également de poursuivre les actions de lutte contre les dépôts sauvages.*

Si la politique de gestion des déchets de la ville d'Aulnay, qui adhère au SITOM 93, s'inscrit bien dans les objectifs du plan départemental, le PADD ne définit pas d'orientation générale relative à la gestion des déchets. Ne prévoyant pas d'importantes zones de développement urbain ou d'activités, ni un accroissement significatif de la population, le PLU devrait avoir relativement peu d'incidences sur les gisements de déchets produits sur le territoire.

Le projet d'unité de méthanisation concerne la zone industrielle en limite du Blanc-Mesnil et d'Aulnay à l'ouest de l'autoroute A3 ; il traitera à la fois les déchets ménagers et les boues de la future station d'épuration. Il contribuera à améliorer la valorisation énergétique des déchets produits sur la commune d'Aulnay. Ce projet fera l'objet d'une étude d'impact spécifique.

Afin de permettre la collecte sélective dans de bonnes conditions, le règlement du PLU impose dans les nouvelles constructions d'immeubles ou d'activités des locaux de stockage des déchets appropriés à la collecte sélective.

8.7.7. Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives

Au-delà du PLU les actions menées par la Ville, notamment la sensibilisation, contribuent à optimiser la gestion des déchets et visent à en améliorer la valorisation. La Ville pourra aussi s'attacher à promouvoir l'utilisation de matériaux issus du recyclage, notamment dans la construction, et la bonne gestion des déchets de chantier.

8.7.8. Propositions d'indicateurs de suivi

Indicateurs	*Sources de données*
Gisement de déchets ménagers produits sur le territoire communal et part valorisée selon les différentes filières (énergie, recyclage, compostage)	Ville d'Aulnay

Modification 2013 :

L'inscription en sous-zone UIb d'une partie des zones d'activités Nord aujourd'hui en sous-zone UIi ne comporte pas de changement significatif de l'état initial de l'environnement au moment de l'approbation du PLU.

En effet, la sous-zone UIi, qui recouvre l'ensemble des emprises industrielle de PSA, est aujourd'hui dédiée à l'activité industrielle. Plus particulièrement, notamment en matière de flux automobiles, les changements d'activités autorisées par la présente modification du PLU n'occasionneront pas d'augmentation des flux par rapport aux activités initialement implantées.

La présente modification du PLU n'aura pas d'incidence sur le trafic potentiellement généré. Plus particulièrement concernant l'activité logistique, les modes de transports des derniers km sont en cours d'évolution, pour viser l'utilisation de véhicules plus écologiques. Cependant, le développement de ce type de véhicule est conditionnée à la volonté des acteurs économiques.

Concernant les ICPE, la modification de l'article 2/9 a pour but une interprétation plus aisée et une meilleure lisibilité de la règle. La présente modification du PLU n'aura donc pas d'incidence. La modification de l'article 12 concernant la modification de la règle de stationnement pour les entrepôts est justifiée par une prise en compte d'un effet d'échelle en cas d'implantation d'un bâtiment de surface importante. En conséquence, à travers une baisse des stationnements exigés pour ces implantations importantes, la modification de cette règle permet de conserver une proportion d'espaces libres à végétaliser. Concernant la modification de l'article 13, les exigences en matière de végétalisation des espaces libres restent inchangées, car la modification proposée vise à une clarification de la règle. En ce sens, la présente modification du PLU, visant à faciliter le renouvellement urbain du secteur, devra permettre d'améliorer la proportion de végétalisation, car de nouvelles plantations seront exigées pour les nouvelles constructions.

La présent projet de modification du PLU n'a pas d'incidences sur le site Natura 2000 du Parc du Sausset. Ce site fait partie des 14 entités constituant la zone de protection spéciale de Seine-Saint-Denis concernant la conservation des oiseaux. En effet, les modifications du PLU proposées ne changent pas la vocation du zonage du PLU actuellement opposable. Les sous-zones UIi et UIb restent vouées à de l'activité économique et les ajustements réglementaires proposés pour la zone UI ne sont pas de nature à impacter la zone Natura 2000.

9 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Le PLU définit des orientations d'aménagements pour 5 secteurs du territoire communal :

- renouvellement urbain des quartiers nord,
- restructuration de la zone d'activités économiques de La Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière,
- requalification du quartier Ambourget, Mitry, La Morée,
- densification et diversification du secteur d'habitation du « Soleil Levant »,
- aménagement d'un axe urbain est-ouest au sud de la voie ferrée.

L'objectif n'est pas de conduire ici une analyse approfondie des impacts environnementaux de ces projets, qui ne sont pas tous au même stade de réflexion ou d'avancement. Il s'agit simplement de pointer quelques problématiques importantes en termes d'environnement, que les projets, qui s'enrichiront au fur et à mesure des études et de la concertation, devront chercher à prendre en compte.

9.1. Renouvellement urbain des quartiers nord

Il s'inscrit dans le programme national de rénovation urbaine piloté par l'ANRU (agence nationale pour la rénovation urbaine). Il comprend la transformation de la RN2 en boulevard urbain, la démolition d'environ 800 logements sociaux, une programmation de logements diversifiés, la création d'un nouveau centre de quartier, deux nouveaux espaces verts, le réaménagement de l'espace public…

La réalisation de ces projets est aujourd'hui engagée et ils ont fait l'objet au préalable d'études d'impact, l'une concernant la RN2, l'autre le programme de renouvellement urbain dans son ensemble. Elles concernent notamment les impacts liés aux chantiers (risques de pollution des eaux ou des sols, bruit, vibrations, poussières, gestion des déchets…), dans la mesure où le projet dans son ensemble vise à améliorer le cadre de vie des quartiers (renouvellement de l'habitat, aménagement des espaces publics, plantations, maillage piétonnier…) et à apaiser la circulation sur la RN2, avec des incidences globalement positives en matière d'environnement.

La réalisation de cet important programme pourra être l'occasion de mettre en œuvre une gestion exemplaire des chantiers de démolition et construction en termes d'environnement et de nuisances de proximité, ainsi que de développer des principes de qualité environnementale dans les nouvelles constructions.

9.2. Restructuration de la zone d'activités économiques de La Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière

L'objectif de cette orientation est d'améliorer le cadre général de ces zones d'activités, de les désenclaver et mieux les relier entre elles (nouvelles entrées, voies nouvelles internes, liaisons douces…) pour renforcer leur attractivité pour de nouvelles entreprises.

Globalement le projet devrait contribuer à améliorer la qualité paysagère de la zone et sa perception depuis les quartiers environnants. Il pourra aussi s'agir dans le cadre de cette démarche d'ensemble d'améliorer la qualité environnementale de la zone, par le traitement de l'espace public mais aussi en sensibilisant les entreprises et en les incitant à s'impliquer dans la démarche. Les principales problématiques et principaux enjeux qui pourraient être abordés, et qui devront être précisés par les études ultérieures, sont notamment :

- l'aménagement paysager et les plantations des espaces publics et des espaces ouverts des parcelles privés ;
- la qualité de la desserte par les transports en commun, l'accessibilité aux points de desserte par des cheminements piétons de qualité, et le raccordement des liaisons douces au maillage général prévu sur la ville ; la mise en place de parking pour les vélos ;
- le traitement des eaux pluviales des voiries (anciennes et celles nouvellement créées) et des surfaces dédiées au stationnement ;
- la gestion des eaux usées des entreprises et la mise en place de conventions de rejet quand nécessaire ;
- la gestion des déchets des entreprises…

9.3. Requalification du quartier Ambourget, Mitry, La Morée

La requalification de ce quartier d'habitat collectif s'appuie notamment sur le passage dans le domaine public communal de la voirie et d'une partie des espaces communs aujourd'hui privés. Elle s'accompagnera de la création d'une place centrale, de jardins publics, de liaisons piétonnes, du développement des équipements et commerces de proximité.

Ce projet vise notamment à l'amélioration de la qualité paysagère du quartier. Le passage dans le domaine public communal de voiries et espaces extérieurs devra permettre d'y adopter les mêmes principes d'aménagement que sur le reste de la ville, notamment en matière de plantations, de

liaisons douces pour les piétons et les vélos. La qualité de l'offre en espaces verts de proximité sera en outre améliorée.

9.4. Densification et diversification du secteur d'habitation du « Soleil Levant »

L'objectif de cette orientation est le développement d'un habitat collectif dans un secteur le long de la RD115, bénéficiant d'un potentiel de densification, bien desservie par les transports en commun, entre le centre ville et le Vieux Pays. Il s'agit aussi d'y développer les activités commerciales en rez-de-chaussée des immeubles et de réaménager en place le carrefour RD115/RD44.

Sur la ville d'Aulnay la densification de certains quartiers est rendue nécessaire pour répondre aux besoins de logements. Elle peut contribuer à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie, par l'animation urbaine liée notamment aux commerces de proximité et par la qualité du traitement de l'espace public. Dans le cadre de cette réflexion d'ensemble, la Ville pourra chercher à initier ou accompagner une réflexion sur la qualité environnementale des immeubles de logements, en partenariat avec les aménageurs, constructeurs ou bailleurs sociaux concernés. Une attention particulière devra aussi être portée à la prise en compte des nuisances sonores générées par le trafic sur les RD115 et 44, ainsi qu'au maintien d'espaces verts et de plantations.

9.5. Aménagement d'un axe urbain est-ouest au sud de la voie ferrée

Cette orientation concerne le réaménagement de l'axe routier est-ouest au sud des voies ferrées et son prolongement vers l'est pour rejoindre la RN370, ainsi que le renforcement d'une zone urbaine mixte de part et d'autre. Elle comprend aussi le réaménagement de la gare SNCF, de ses accès et de la gare routière.

Ces projets devraient contribuer à améliorer l'accessibilité de la gare, la qualité et la convivialité de ses accès, les facilités de correspondance entre le réseau ferré et le réseau de bus… et globalement contribuer au développement de l'utilisation des transports collectifs. Une attention particulière devra être portée à la qualité des cheminements piétons, aux itinéraires pour les vélos et aux possibilités de stationnement sécurisé pour ces derniers à proximité immédiate de la gare, ainsi qu'à la limitation du trafic de transit sur cet itinéraire qui vise à la desserte du centre-ville. Enfin les nuisances sonores générées par le trafic ferroviaire devront être prises en compte dans les projets de construction de logements.

Annexe : Incidences environnementales par orientation du PADD

En complément des chapitres qui précédent les tableaux ci-dessous indiquent pour chaque orientation du PADD, les principales incidences potentielles sur l'environnement tant positives que négatives. Sont également rappelées les dispositions qui visent à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives, ou à conforter les incidences positives. Il s'agit des incidences potentielles, tous les projets qui seront réalisés ne générant pas forcément l'ensemble des impacts ici envisagés. L'objectif est ici de **repérer les problématiques qui méritent une vigilance particulière**. Par ailleurs ces tableaux ne donnent pas de pondération entre les différentes orientations ou les différentes problématiques environnementales. C'est la lecture par enjeu des chapitres précédents qui permet d'apprécier l'ampleur des impacts attendus.

Orientation :	**Développer les capacités résidentielles**	**Dispositions visant à mettre en valeur ou préserver l'environnement et le cadre de vie**
Aspects négatifs	- augmentation des capacités d'accueil en termes d'habitat, de commerces, d'équipements, qui peut engendrer une augmentation des flux automobiles et des difficultés de stationnement du fait des tendances à la mobilité	- densification prévue sur les axes desservis par les transports en commun et bordés d'équipements - exigences en matière de stationnement pour l'habitat, offre de stationnement réduite pour les bureaux implantés à proximité d'une station RER ou tram-train (art.12)
	- consommation d'eau, d'énergie, rejets d'eaux usées et pluviales, production de déchets liés aux nouvelles constructions	- capacité des réseaux suffisante et programmation de leur modernisation - respect des normes et utilisation de technologies plus récentes permettant de limiter les consommations d'énergie et d'eau - organisation du tri et ramassage des déchets (art 4)
	- densification pouvant réduire la place de la végétation dans le tissu urbain et imperméabilisation des sols pouvant aggraver les risques d'inondation	- régulation des débits de fuite dans les réseaux publics (art.4) - obligation de préserver des espaces libres sur l'arrière des terrains et des espaces de pleine terre (sauf en UA), obligation de plantation (art 7, 9, 13)
	- exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores et à la pollution engendrée par le trafic automobile le long des axes	- respect des dispositions réglementaires pour les voies classées bruyantes, prise en compte des nuisances dans la conception des projets concept mutlimodal des déplacements visant à une

		circulation apaisée
Aspects positifs	- rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des piétons et autres modes doux et réaménagement des axes structurants en accompagnement des constructions - confortation des fronts bâtis et amélioration de la qualité environnementale des constructions le long des grands axes, renforcement de la centralité et requalification de l'image urbaine de la ville - densification sur une partie de l'espace pour préserver les cœurs d'îlots calmes et végétalisés ainsi que la zone pavillonnaire	- qualité architecturale et d'insertion urbaine (art.11) - orientation d'aménagement du secteur du « Soleil Levant »

Orientation :	**Réorganiser les flux de déplacement**	**Dispositions visant à mettre en valeur ou préserver l'environnement et le cadre de vie**
Aspects négatifs		
Aspects positifs	- réorganiser les déplacements et le stationnement en accord avec le PDU d'Ile-de-France - créer un environnement favorable à l'animation urbaine en requalifiant les voies, limitant le trafic de transit sur les axes de la commune, apaisant la circulation - rééquilibrer l'espace public au profit des modes doux de déplacement - développer les performances des transports collectifs… - favoriser les projets structurants de transport en commun - limiter la contribution des déplacements à la pollution et aux émissions de gaz à effet de serre du fait de l'infléchissement de la croissance tendancielle des déplacements motorisés.	- exigences en matière de stationnement, notamment pour les stationnements des deux-roues (art.12) - préservation des sentes piétonnes au titre du L 123-6

Orientation :	**Renforcer les centralités aulnaysiennes**	**Dispositions visant à mettre en valeur ou préserver l'environnement et le cadre de vie**
Aspects négatifs	- augmentation des capacités d'accueil en termes d'habitat, de commerces, d'équipements, qui peut engendrer une augmentation des flux automobiles et des difficultés de stationnement du fait des tendances à la mobilité ; mais cette orientation intègre aussi la requalification de l'espace public qui intégrera les problématiques de circulation et de stationnement	- densification prévue sur les axes desservis par les transports en commun et bordés d'équipements - exigences en matière de stationnement pour l'habitat, offre de stationnement réduite pour les bureaux implantés à proximité d'une station RER ou tram-train (art.12) - normes de stationnement en centre ville (art.12) - adaptabilité de la norme de stationnement pour le bâti existant (art.12)
	- consommation d'eau, d'énergie, rejets d'eaux usées et pluviales, production de déchets liés aux nouvelles constructions	- capacité des réseaux suffisante et programmation de leur modernisation - respect des normes et utilisation de technologies plus récentes permettant de limiter les consommations d'énergie et d'eau - organisation du tri et ramassage des déchets (art 4)
	- densification et imperméabilisation des sols - exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores et à la pollution engendrée par le trafic automobile le long des axes	- incitation à une régulation des débits de fuite dans les réseaux publics (art.4) - obligation de préserver des espaces libres sur l'arrière des terrains et des espaces de pleine terre (sauf en UA), obligation de plantation (art 7, 9, 13)
Aspects positifs	- rééquilibrage du partage de l'espace public au profit des piétons et autres modes doux et réaménagement de l'axe structurant - requalification des espaces publics - adaptation de l'offre de services de proximité aux besoins de la population afin de favoriser les modes doux de déplacement	- qualité architecturale et d'insertion urbaine (art.11)
	- confortation des fronts bâtis et amélioration de la qualité environnementale des constructions, renforcement des centralités secondaires et requalification de l'image urbaine de la ville	- orientation d'aménagement du secteur : aménagement d'un axe urbain est-ouest au sud de la voie ferrée
	- renforcement de l'intermodalité et	- orientation d'aménagement du

	réaménagement de la gare - densification sur une partie de l'espace pour préserver les cœurs d'îlots calmes et végétalisés ainsi que la zone pavillonnaire	secteur du Soleil Levant

Orientation :	**Enrichir la dynamique économique**	**Dispositions visant à mettre en valeur ou préserver l'environnement**
Aspects négatifs	- consommation d'eau, d'énergie, rejets d'eaux usées et pluviales, production de déchets éventuellement dangereux liés aux nouvelles activités - risques technologiques et de pollution accidentelle - trafic et stationnement de poids lourds	- activités les plus polluantes soumises à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et admises sous condition (art. 1 et 2) - recherche d'une meilleure accessibilité des ZAE (PADD et orientation d'aménagement « restructuration de la ZAE de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière » - norme de stationnement poids lourds exigée (art. 12)
Aspects positifs	- maintien d'emplois accessibles aux aulnaysiens ce qui pourrait réduire les déplacements pendulaires et le trafic automobile - maintien de la diversité des fonctions des quartiers de la ville dont dépend leur animation et donc leur cadre de vie - modernisation des ZAE en vue de renforcer leur attractivité ce qui participera aussi à la qualité paysagère de l'espace public et pourra impulser une dynamique de qualité environnementale	- insertion des activités en harmonie avec la morphologie et la vocation des quartiers (art.1 et 2) - règles de prospect à respecter en limite des zones résidentielles (art.7)

Orientation :	**Mettre en valeur les patrimoines**	**Dispositions visant à mettre en valeur ou préserver l'environnement et le cadre de vie**
Aspects négatifs		
Aspects positifs	- amélioration de l'image de la ville et du cadre de vie - transmission d'un patrimoine bâti d'intérêt local - préservation du patrimoine naturel, des espaces verts et éléments paysagers remarquables - préservation et diversification des espaces d'aération dont la répartition est déséquilibrée entre le nord et le sud. Le PLU contribue à favoriser les fréquentations et les accessibilités - requalification des espaces publics notamment dans les quartiers d'urbanisation récente d'habitat collectif, qui devra prendre en compte les difficultés de stationnement localisées, notamment sur l'espace privé dans le cadre des résidentialisations - création de circulations douces sécurisées et agréables (trame verte), notamment entre les parcs et espaces verts	- protections au titre du L123-1-7 du Code de l'urbanisme de bâtiments et ensembles (règlement, annexe du règlement et carte des protections) - classement en zone naturelle des grands parcs du nord et du canal de l'Ourcq et protection au titre du L130-1 (cf plan des protections) ? - classement en zone UV des espaces verts de proximité, des espaces sportifs et des cimetières - protections au titre du L130-1 d'un mail et d'arbres isolés - protections au titre du L123-1-7 du Code de l'urbanisme des espaces paysagers en cœur d'îlots, des alignements et des arbres remarquables (règlement, annexe du règlement et carte des protections) - protections de sentes au titre du L123-1-6 - orientations d'aménagement de secteurs (renouvellement urbain des quartiers nord, quartier Ambourget /Mitry)

Orientation :	**Prendre en compte les risques naturels, technologiques et les nuisances**	**Dispositions visant à le mettre en valeur ou préserver l'environnement ou le cadre de vie**
Aspects négatifs		
Aspects positifs	- lutte contre les inondations par ruissellement pluvial - anticipation des conséquences des inondations par remontée de nappe	- limitation du débit de rejet des eaux pluviales (art.4) - stationnement en evergreen ou similaire favorisé, notamment en zone N, US, UV, en accompagnement des noues paysagées (art 13) - superficie d'espace vert minimum à aménager, avec des surfaces en pleine terre sauf en UA (art.13) - mesures spécifiques à prévoir pour les constructions susceptibles de modifier l'écoulement des eaux (art.4)
	- prévention des risques technologiques et des nuisances des activités par les choix de localisation et les interfaces entre secteurs d'habitat et d'activités	-encadrement des implantations d'activités dangereuses ou nuisantes (art.1 et 2)
	- renouvellement urbain conditionné au traitement de la pollution des sols	
	- prévention des nuisances sonores des infrastructures terrestres par leur prise en compte dès la conception des projets	- marge de recul obligatoire le long des autoroutes (cf. plan)